

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026
đã được soát xét



NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 – 61

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

Khái quát

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai là công ty cổ phần, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0500443916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp ngày 04 tháng 12 năm 2003. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần và lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 33 ngày 07 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Công ty 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.

Trụ sở chính của Công ty tại tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và Ban Kiểm soát trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Đức Cừ	Chủ tịch
Bà Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Quang	Thành viên
Ông Kim Mạnh Hà	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Minh Đức	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Cao Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 02 tháng 01 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Tâm Thuận	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 10 tháng 01 năm 2026
Ông Dương Như Giới	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 10 tháng 01 năm 2026
Bà Phạm Thị Hiền	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 01 tháng 02 năm 2026
Ông Đặng Hồng Linh	Kế toán trưởng	Từ ngày 12 tháng 02 năm 2026
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	Đến ngày 12 tháng 02 năm 2026

Ban Kiểm soát

Bà Vũ Thị Thúy	Trưởng ban
Ông Vũ Cao Dũng	Thành viên
Bà Phạm Mỹ Hạnh	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này

Ông Nguyễn Minh Đức	Tổng Giám đốc
---------------------	---------------

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Kiểm toán viên

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê chuẩn và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 6 đến trang 61, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA

Phó Giám đốc



Phạm Đức Bảo

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5308-2025-152-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.503.843.333.799	2.384.749.722.075
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	299.182.633.244	313.434.152.934
1. Tiền	111		283.507.648.313	299.110.676.221
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.674.984.931	14.323.476.713
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		99.471.072.062	14.648.807.677
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	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 ngắn hạn	123	V.2	114.629.983.562	29.807.719.177
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	V.6	(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		1.024.498.390.725	1.044.271.956.626
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.007.194.017.832	1.099.925.897.444
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	188.662.819.013	130.688.826.740
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	209.484.009.051	208.099.418.015
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(380.842.455.171)	(394.442.185.573)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	1.047.495.494.913	979.571.245.312
1. Hàng tồn kho	141		1.048.239.115.432	980.315.951.082
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(743.620.519)	(744.705.770)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		33.195.742.855	32.823.559.526
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8	3.714.559.994	1.540.148.616
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		27.873.881.101	28.921.565.362
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.18	1.607.301.760	2.361.845.548

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.076.362.667.220	1.087.445.530.190
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		30.000.000	90.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	30.000.000	90.000.000
II. Tài sản cố định	220		213.957.167.997	223.447.269.175
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	213.904.813.159	223.367.158.916
- Nguyên giá	222		710.840.731.807	709.739.268.796
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(496.935.918.648)	(486.372.109.880)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	52.354.838	80.110.259
- Nguyên giá	228		4.813.880.647	4.813.880.647
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.761.525.809)	(4.733.770.388)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.11	517.763.922.082	523.625.132.500
- Nguyên giá	241		584.714.405.058	584.714.405.058
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(66.950.482.976)	(61.089.272.558)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.12	71.237.187.780	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		71.237.187.780	25.789.352.871
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	257.514.650.884	296.727.193.237
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		246.792.500.884	296.005.043.237
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		722.150.000	722.150.000
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		10.000.000.000	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		15.859.738.477	17.766.582.407
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8	14.244.711.212	15.924.621.578
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.13	1.615.027.265	1.841.960.829
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.580.206.001.019	3.472.195.252.265

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.650.266.487.686	2.560.732.874.183
I. Nợ ngắn hạn	310		2.125.426.405.231	2.073.339.600.157
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	526.276.793.119	562.119.634.935
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	425.318.331.446	383.740.162.259
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.17	1.043.275.387	5.009.755.230
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.18	4.636.039.187	7.655.261.371
5. Phải trả người lao động	315		26.008.761.455	36.830.481.739
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.19	196.309.813.073	113.816.951.562
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.21	537.886.848	609.280.956
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.20	58.343.978.134	50.266.327.659
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.14	871.781.002.634	899.960.044.046
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.22	781.499.401	581.499.401
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		14.389.024.547	12.750.200.999
II. Nợ dài hạn	330		524.840.082.455	487.393.274.026
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	8.906.532.765	8.906.532.765
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.19	45.840.254.785	45.856.536.781
4. Phải trả dài hạn khác	338	V.20	2.874.527.661	3.238.527.661
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.14	467.218.767.244	429.373.158.300
6. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.22	-	18.518.519
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.23	929.939.513.333	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. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(30.845.085)	(30.845.085)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.631.748.703	6.631.748.703
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		186.863.642.192	169.630.456.777
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		165.551.499.844	144.917.041.271
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		21.312.142.348	24.713.415.506
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		22.418.077.523	21.174.127.687
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.580.206.001.019	3.472.195.252.265

Người lập biểu



Đỗ Vũ Mai Nhung

Kế toán trưởng



Đặng Hồng Linh

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Đức

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.141.912.542.233	829.865.037.912
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.141.912.542.233	829.865.037.912
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.076.664.286.770	763.217.377.902
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		65.248.255.463	66.647.660.010
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	21.982.560.408	5.049.078.461
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	24.291.874.838	30.070.246.940
<i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	24		24.287.076.096	27.017.931.728
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	1.146.730.704	1.355.358.557
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	34.750.247.149	32.555.950.522
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	27		287.457.647	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		27.329.420.827	7.715.182.452
13. Thu nhập khác	31	VI.5	929.173.749	660.133.313
14. Chi phí khác	32	VI.6	2.896.211.115	1.091.089.906
15. Lợi nhuận khác	40		(1.967.037.366)	(430.956.593)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		25.362.383.461	7.284.225.859
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	2.898.782.935	2.048.170.175
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	226.933.565	117.140.309
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		22.236.666.961	5.118.915.375
19.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		21.312.142.348	4.584.310.637
19.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		924.524.613	534.604.738
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	298	64
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	298	64

Người lập biểu



Đỗ Vũ Mai Nhung

Kế toán trưởng



Đặng Hồng Linh

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Đức

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		25.362.383.461	7.284.225.859
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		18.274.735.863	20.589.154.039
- Các khoản dự phòng	03		(13.419.334.172)	(14.630.627.800)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(56.793.077)	(254.126.247)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(21.657.400.184)	(838.953.091)
- Chi phí đi vay	06		24.287.076.096	27.017.931.728
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		32.790.667.987	39.167.604.488
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(169.911.141.767)	43.546.881.766
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(67.923.164.350)	81.267.699.532
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		244.585.596.033	(191.045.018.669)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(494.501.012)	(4.588.584.260)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(24.699.527.144)	(25.999.882.655)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.477.005.223)	(4.177.112.535)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.617.622.580)	(1.318.503.223)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		8.253.301.944	(63.146.915.556)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(7.435.665.619)	(15.612.326.096)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		90.909.091	257.332.356
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(95.900.000.000)	(4.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.065.000.000	500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(150.000.000)	-
6. Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác	26		70.434.782.609	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		644.444.099	325.676.651
Lưu chuyển tiền thuần hoạt động đầu tư	30		(31.250.529.820)	(19.029.317.089)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
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		1.120.711.569.609	651.094.525.337
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.111.045.002.077)	(550.456.857.833)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(918.601.045)	(23.504.202.565)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		8.747.966.487	77.133.464.939
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(14.249.261.389)	(5.042.767.706)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		313.434.152.934	76.283.760.495
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(2.258.301)	33.634.539
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	299.182.633.244	71.274.627.328

Người lập biểu



Đỗ Vũ Mai Nhung

Kế toán trưởng



Đặng Hồng Linh

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Đức

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai là công ty cổ phần, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0500443916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp ngày 04 tháng 12 năm 2003. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần và lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 33 ngày 07 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty 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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng. Do đó, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty phụ thuộc vào thời gian thực hiện hợp đồng với chủ đầu tư. Đối với các loại hình khác, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Các đặc điểm hoạt động quan trọng của Công ty trong kỳ

Không có sự kiện hay hoạt động kinh doanh bất thường nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty trong kỳ.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 là: 1.176 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.001 người).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

- Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 Công ty có các công ty con như sau:

Tên công ty con	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Tầng 4, tòa nhà CT2, đường Ngô Thị Nhậm, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, công nghiệp	83,53%	83,53%
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết kế Xuân Mai	Tầng 6, nhà 29T2 lô NO5- khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	Thiết kế kiến trúc công trình	86,54%	86,54%
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Thôn Xuân Linh, xã Xuân Mai, thành phố Hà Nội	Vận tải đường bộ, kinh doanh vận chuyển hàng hóa thông thường, vận chuyển hàng hóa siêu trường, siêu trọng, thiết bị máy	77,78%	77,78%
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Tầng 3, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, Phường Hà Đông, thành phố Hà Nội	Lắp đặt hệ thống điện và các hệ thống xây dựng khác	97,00%	97,00%
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ	Sản xuất bê tông đúc sẵn và các sản phẩm nhân tạo sử dụng trong xây dựng	86,39%	86,39%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Tầng 5, tòa nhà CT2, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới bất động sản và quản lý, vận hành tòa nhà	99,81%	99,81%
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Thôn Xuân Linh, xã Xuân Mai, thành phố Hà Nội	Sản xuất bê tông đúc sẵn và các sản phẩm nhân tạo sử dụng trong xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Thửa đất số 639, tờ bản đồ số DC15, khu phố Rạch Bắp, phường Tây Nam, thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất bê tông đúc sẵn và các sản phẩm nhân tạo sử dụng trong xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Mai	Số 161 Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,07%	99,07%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

- Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 Công ty có các công ty liên kết, liên doanh như sau:

Tên công ty liên kết, liên doanh	Địa chỉ	Nghành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Thôn Đại La, phường Hòa Khánh, thành phố Đà Nẵng	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Áp Rạch Bắp, phường Tây Nam, thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	49,00%	49,00%
Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội	Tầng 4 tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản	50,00%	50,00%
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Tầng 1, tòa CT1, tổ hợp chung cư cao tầng Xuân Mai Tower, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa	Xây dựng nhà để ở	42,04%	42,04%

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Trong kỳ, Công ty áp dụng chế độ kế toán theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, nên có thay đổi một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép 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 số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực đã ban hành. Các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con. Công ty con là đơn vị do công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi. Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng tại công ty mẹ thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ được điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc hợp nhất báo cáo.

Số dư các tài khoản trong Báo cáo tình hình tài chính giữa các công ty trong cùng tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của công ty mẹ và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Tập đoàn trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

2. Hợp nhất kinh doanh

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh với phần sở hữu của bên mua Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận của bên bị mua tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu giá trị hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận của bên bị mua, phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh nghiệp vụ mua.

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

Khi mua, bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi); là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;

- Trường hợp doanh nghiệp có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ nhưng trong hợp đồng không quy định tỷ giá hối đoái cụ thể, doanh nghiệp sử dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch để ghi sổ kế toán các nghiệp vụ kinh tế phát sinh trong kỳ cho từng trường hợp như sau:

+ Các tài khoản phản ánh doanh thu, thu nhập khác. Riêng trường hợp bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ hoặc thu nhập có liên quan đến doanh thu nhận trước hoặc giao dịch nhận trước tiền của người mua thì doanh thu, thu nhập tương ứng với số tiền nhận trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm nhận trước của người mua (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận doanh thu, thu nhập).

+ Các tài khoản phản ánh chi phí sản xuất, kinh doanh, chi phí khác. Riêng trường hợp phân bổ khoản chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thì chi phí được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phân bổ chi phí).

+ Các tài khoản phản ánh tài sản. Riêng trường hợp tài sản được mua có liên quan đến giao dịch trả trước cho người bán thì giá trị tài sản tương ứng với số tiền trả trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước cho người bán (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận tài sản).

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ được xác định theo nguyên tắc sau:

+ Đối với khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, doanh nghiệp phải đánh giá lại số dư tất cả các tài khoản tiền gửi bằng ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi.

+ Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không phải là tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ thì đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ đều phải được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) để xác định kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ phải trình bày vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo số thuận giữa tổng số lãi và tổng số lỗ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán (cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán...) được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được Công ty ghi nhận từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập là phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ.

b. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Các khoản cho vay được ghi nhận là số hiện có của các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

c. Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

d. Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

e. Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chênh lệch tăng hoặc giảm dự phòng các khoản đầu tư được ghi nhận vào chi phí tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tổn thất có thể xảy ra hoặc không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Các khoản phải thu được trình bày ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa, công cụ dụng cụ: Bao gồm chi phí mua 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.
- Sản phẩm: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho cuối kỳ trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình, vô hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Khấu hao tài sản được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Kỳ này	Kỳ trước
Nhà cửa vật kiến trúc	07 - 50	07 - 50
Máy móc thiết bị	03 - 15	03 - 15
Phương tiện vận tải	03 - 10	05 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 10	03 - 10
Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 20	04 - 20
Phần mềm máy tính	03	03
Tài sản cố định vô hình khác	03	03

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Kỳ này	Kỳ trước
Nhà	50	50
Cơ sở hạ tầng	10	10

10. 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 kỳ 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”.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

11. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí chờ phân bổ

Các chi phí chờ phân bổ chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh kỳ được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

12. 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.

13. Nguyên tắc kế toán hợp đồng hợp tác kinh doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thoả thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

14. Nguyên tắc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoàn lại trong tương lai tính trên các khoản:

- Chênh lệch tạm thời được khấu trừ;
- Giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng;
- Giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng.

15. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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 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.

16. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Công ty phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, 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 kết thúc kỳ kế toán Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

17. Nguyên tắc doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ 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.

Doanh thu chờ phân bổ được kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

18. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

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.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

19. Nguyên tắc ghi nhận phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan số cổ tức, lợi nhuận phải trả (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) và tình hình thanh toán khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả bằng tiền cho các cổ đông, thành viên góp vốn của Công ty.

Thời điểm Công ty ghi nhận khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận là thời điểm doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của Công ty theo quy định của pháp luật liên quan. Việc xác định thời điểm và việc chi trả cổ tức, lợi nhuận thực hiện như sau:

- Đối với doanh nghiệp thuộc đối tượng điều chỉnh của pháp luật về chứng khoán thì thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

- Đối với các doanh nghiệp còn lại thì thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ của doanh nghiệp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

20. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Cổ phiếu mua lại của chính mình

Cổ phiếu mua lại của chính mình là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội Đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm, nghị quyết Hội đồng quản trị và thông báo chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam được xác lập.

21. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán;
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được chủ đầu tư xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm

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

- Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa 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;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- 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 hoạt động cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê hoạt động phải được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động được theo dõi theo thời gian đã thanh toán.

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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ.
- 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 kết thúc kỳ 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.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được Công ty ghi nhận khi được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- 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 năm trước, đến kỳ sau mới phát sinh hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
 - + Nếu sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến kỳ sau bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo (năm trước).
 - + Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

22. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán, cung cấp và hoàn thành trong kỳ, chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư.

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo nguyên tắc thận trọng.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho sẽ được hạch toán ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phân chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

23. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí đi vay vốn, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lãi chậm trả, khoản lỗ tỷ giá hối đoái, ...

24. Nguyên tắc ghi nhận 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 hóa, 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 hóa (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 tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê 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, ...).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

25. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và 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 thu nhập doanh nghiệp trong kỳ 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 thu nhập doanh nghiệp.

26. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông (sau khi trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ kế toán báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

27. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

28. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Nợ phải trả tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải trả và các khoản vay.

Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

29. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan được trình bày ở thuyết minh số VIII.2.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	13.278.711.851	8.174.662.291
Tiền gửi không kỳ hạn	270.228.936.462	290.936.013.930
Các khoản tương đương tiền	15.674.984.931	14.323.476.713
Cộng	299.182.633.244	313.434.152.934

Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn và tương đương tiền:

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền gửi không kỳ hạn		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	125.009.832.984	249.995.884.556
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	22.113.630.416	-
Ngân hàng TMCP Bắc Á	99.185.653.748	29.877.905
Các ngân hàng khác	23.919.819.314	40.910.251.469
Cộng	270.228.936.462	290.936.013.930
Tương đương tiền (*)		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	14.000.000.000	13.200.000.000
Các ngân hàng khác	1.600.000.000	1.000.000.000
Lãi dự thu	74.984.931	123.476.713
Cộng	15.674.984.931	14.323.476.713

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành và Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội, lãi suất từ 4,2%/năm đến 4,75%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Chứng khoán kinh doanh**

	Cuối kỳ			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	166.779.785	-	41.088.500	154.783.100	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽ⁱ⁾	41.088.500	166.779.785	-	41.088.500	154.783.100	-

(i): Công ty đang nắm giữ 3.979 cổ phiếu của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (mã chứng khoán: BID). Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 41.915 đồng/cổ phiếu.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
b1. Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn ⁽ⁱⁱ⁾	60.529.983.562	60.529.983.562	-	8.542.719.177	8.542.719.177	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	51.000.000.000	51.000.000.000	-	-	-	-
- Các ngân hàng khác	9.500.000.000	9.500.000.000	-	8.500.000.000	8.500.000.000	-
- Lãi dự thu	29.983.562	29.983.562	-	42.719.177	42.719.177	-
Cho vay	54.100.000.000	38.900.000.000	15.200.000.000	21.265.000.000	6.065.000.000	15.200.000.000
- Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	-	11.000.000.000	11.000.000.000	-	11.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	-	3.300.000.000	3.300.000.000	-	3.300.000.000
- Ông Phan Hưng Long ⁽ⁱⁱⁱ⁾	36.900.000.000	36.900.000.000	-	-	-	-
- Các đối tượng khác	2.900.000.000	2.000.000.000	900.000.000	6.965.000.000	6.065.000.000	900.000.000
Cộng	114.629.983.562	99.429.983.562	15.200.000.000	29.807.719.177	14.607.719.177	15.200.000.000
b2. Dài hạn						
Cho vay	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-	-
- Bà Phan Dương Diệu Anh ^(iv)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-	-
Cộng	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

- (ii): Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng đến 09 tháng tại các ngân hàng, lãi suất từ 3,4%/năm đến 8,0%/năm. Trong đó, khoản tiền gửi của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy với số tiền là 16.000.000.000 đồng đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty TNHH một thành viên Bê Tông Xuân Mai tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy.
- (iii): Là khoản cho vay với ông Phan Hưng Long theo các Hợp đồng vay vốn sau:
- Khoản cho vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Mai theo các Hợp đồng vay vốn số 01/2026/HĐVV/XMI-PHL ngày 08 tháng 4 năm 2026, số 02/2026/HĐVV/XMI-PHL ngày 23 tháng 4 năm 2026 và số 03/2026/HĐVV/XMI-PHL ngày 18 tháng 5 năm 2026. Tổng số tiền cho vay là 26.900.000.000 đồng. Thời hạn cho vay là 12 tháng, lãi suất 6%/năm. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.
 - Khoản cho vay của Công ty theo Hợp đồng vay vốn số 01/2026/HĐVV/XMC-PHL ngày 06 tháng 02 năm 2026. Thời hạn cho vay là 12 tháng, lãi suất 10%/năm. Tổng số tiền cho vay là 10.000.000.000 đồng. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.
- (iv): Là khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Mai giao cho Bà Phan Dương Diệu Anh theo Thỏa thuận hợp tác và Phụ lục 01 ngày 24 tháng 6 năm 2026 để thực hiện các hoạt động tìm kiếm và triển khai cơ hội đầu tư theo phương án do Công ty quyết định. Theo thỏa thuận, toàn bộ nguồn vốn, tài sản, cổ phần, phần vốn góp, lợi nhuận và các quyền, lợi ích phát sinh từ việc sử dụng nguồn vốn này thuộc quyền sở hữu và quyền quyết định của Công ty. Thỏa thuận có thời hạn 05 năm kể từ ngày ký và có thể được gia hạn theo thỏa thuận của các bên.

Cho vay là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.*Đơn vị tính: VND***c. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	Cuối kỳ				Đầu năm			
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội	50,00	50,00	225.000.000.000	225.000.000.000	50,00	50,00	225.000.000.000	225.000.000.000
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	49,00	49,00	40.430.398.927	-	49,00	49,00	40.430.398.927	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	49,00	49,00	24.500.000.000	-	49,00	49,00	24.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	42,04	42,04	21.916.000.000	21.792.500.884	42,04	42,04	21.916.000.000	21.792.500.884
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện ^(v)			-	-	39,13	39,13	49.500.000.000	49.212.542.353
Cộng			311.846.398.927	246.792.500.884			361.346.398.927	296.005.043.237

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

- (v) Theo Nghị quyết số 20/2025/NQ/XMC-HĐQT ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/HĐ-CNCP ngày 29 tháng 12 năm 2025 về việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần (4.950.000 cổ phần) thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện với giá chuyển nhượng là 70.434.782.609 đồng cho cá nhân khác.

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*Đơn vị tính: VND*

Đơn vị tính: VND

	Cuối kỳ				Đầu năm			
	% sở hữu /biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu /biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác		722.150.000	-	1.993.022.900		722.150.000	-	3.073.137.100
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Điện miền Bắc 2 (vi)	0,11	722.150.000	-	1.993.022.900	0,11	722.150.000	-	3.073.137.100

- (vi): Giá trị hợp lý xác định theo giá tham chiếu bình quân trong 30 phiên giao dịch liền kề ngày 30 tháng 6 năm 2026 trên Sàn giao dịch chứng khoán (tương ứng 55.550 cổ phần, giá tham chiếu bình quân là 35.878 đồng/cổ phần).

Các giao dịch chủ yếu phát sinh trong kỳ giữa Công ty với công ty liên kết: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****3. Phải thu khách hàng**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	204.376.911.928	219.881.748.566
Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	103.322.314.208	103.322.314.208
Cảng hàng không quốc tế Nội Bài - Chi nhánh Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	124.472.678.799	6.214.767.689
Các khách hàng khác	575.022.112.897	770.507.066.981
Cộng	1.007.194.017.832	1.099.925.897.444

b. Phải thu khách hàng là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.**c. Giá trị dự phòng của các khoản nợ phải thu khó đòi:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh V.6 – Nợ xấu.**4. Trả trước cho người bán**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Ngắn hạn		
Các đối tượng khác	188.662.819.013	130.688.826.740
Cộng	188.662.819.013	130.688.826.740

5. Phải thu khác

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	3.661.464.745	3.661.464.745
Tạm ứng	6.684.281.083	5.186.216.040
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	430.656.810	430.656.810
Phải thu khác	198.707.606.413	198.821.080.420
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Miền Bắc (*)</i>	<i>99.523.188.260</i>	<i>99.523.188.260</i>
<i>Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và Xây dựng Việt Hưng (**)</i>	<i>16.000.000.000</i>	<i>16.000.000.000</i>
Các đối tượng khác	83.184.418.153	83.297.892.160
Cộng	209.484.009.051	208.099.418.015
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	30.000.000	90.000.000
Cộng	30.000.000	90.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

(*) : Là khoản phải thu theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hà Nội Paragon tại phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

(**) : Là khoản phải thu theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án văn phòng làm việc, trung tâm thương mại kết hợp nhà ở để bán tại đường Lê Văn Thiêm, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

c. Phải thu khác là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.

d. Giá trị dự phòng của các khoản nợ phải thu khó đòi: Chi tiết trình bày tại thuyết minh V.6 – Nợ xấu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

6. Nợ xấu

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn						
Cho vay	15.200.000.000	15.200.000.000	-	15.200.000.000	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 Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	3.300.000.000	3.300.000.000	-	3.300.000.000	3.300.000.000	-
Các đối tượng khác	900.000.000	900.000.000	-	900.000.000	900.000.000	-
Cộng	15.200.000.000	15.200.000.000	-	15.200.000.000	15.200.000.000	-
b. Phải thu ngắn hạn khó đòi						
Phải thu khách hàng	214.573.216.049	211.000.858.707	3.572.357.342	235.382.252.971	224.413.689.412	10.968.563.559
Các đối tượng khác	214.573.216.049	211.000.858.707	3.572.357.342	235.382.252.971	224.413.689.412	10.968.563.559
Phải thu khác	170.958.536.478	169.841.596.464	1.116.940.014	170.923.436.175	170.028.496.161	894.940.014
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	-
Ông Nguyễn Công Dẫn	13.646.950.000	13.646.950.000	-	13.646.950.000	13.646.950.000	-
Các đối tượng khác	41.788.398.218	40.671.458.204	1.116.940.014	41.753.297.915	40.858.357.901	894.940.014
Cộng	385.531.752.527	380.842.455.171	4.689.297.356	406.305.689.146	394.442.185.573	11.863.503.573

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****7. Hàng tồn kho***Đơn vị tính: VND*

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	72.253.517.766	(636.617.425)	50.954.423.133	(637.702.676)
Công cụ, dụng cụ	1.612.421.118	-	1.696.041.277	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	715.781.523.768	-	692.980.486.979	-
Sản phẩm	74.859.066.774	-	52.864.028.909	-
Hàng hoá	183.732.586.006	(107.003.094)	181.820.970.784	(107.003.094)
+ Hàng hóa bất động sản	181.231.110.172	(107.003.094)	181.715.680.543	(107.003.094)
+ Hàng hóa khác	2.501.475.834	-	105.290.241	-
Cộng	1.048.239.115.432	(743.620.519)	980.315.951.082	(744.705.770)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****8. Chi phí chờ phân bổ**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.354.512.170	960.264.210
Chi phí mua bảo hiểm	443.217.757	99.342.808
Chi phí thuê đất	905.510.185	-
Các khoản khác	1.011.319.882	480.541.598
Cộng	3.714.559.994	1.540.148.616
b. Dài hạn		
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	3.055.180.314	2.313.747.612
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	233.583.358	169.756.241
Chi phí ván khuôn	10.055.790.162	12.602.049.154
Các khoản khác	900.157.378	839.068.571
Cộng	14.244.711.212	15.924.621.578

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
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
Số tăng trong kỳ	-	69.000.000	2.802.562.230	51.862.037	-	2.923.424.267
- Mua trong kỳ	-	69.000.000	2.802.562.230	51.862.037	-	2.923.424.267
Số giảm trong kỳ	-	(1.778.961.256)	-	(43.000.000)	-	(1.821.961.256)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.778.961.256)	-	-	-	(1.778.961.256)
- Giảm khác	-	-	-	(43.000.000)	-	(43.000.000)
Số dư cuối kỳ	328.120.494.908	312.007.390.358	54.716.421.648	15.063.479.020	932.945.873	710.840.731.807
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
Số tăng trong kỳ	5.819.626.103	4.937.954.707	1.528.029.103	100.160.111	-	12.385.770.024
- Khấu hao trong kỳ	5.819.626.103	4.937.954.707	1.528.029.103	100.160.111	-	12.385.770.024
Số giảm trong kỳ	-	(1.778.961.256)	-	(43.000.000)	-	(1.821.961.256)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.778.961.256)	-	-	-	(1.778.961.256)
- Giảm khác	-	-	-	(43.000.000)	-	(43.000.000)
Số dư cuối kỳ	149.139.800.536	291.206.399.889	41.139.918.766	14.516.853.584	932.945.873	496.935.918.648
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	178.980.694.372	20.800.990.469	13.576.502.882	546.625.436	-	213.904.813.159

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 244.166.446.013 đồng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ kế toán lần lượt là 369.070.185.309 đồng và 75.205.668.887 đồng đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các Ngân hàng và các tổ chức tín dụng. (Xem thuyết minh V.14).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Chi tiết danh mục các tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

Đơn vị tính: VND

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc	55.273.946.912	15.324.468.599	39.949.478.313
Trụ sở Văn phòng CT2 Tô Hiệu - toà tháp Xuân Mai (Phần XD): 4.213m ²	55.273.946.912	15.324.468.599	39.949.478.313
Máy móc, thiết bị	82.891.630.936	82.891.630.936	-
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec GD3+GD4	82.891.630.936	82.891.630.936	-

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	4.700.925.647	112.955.000	4.813.880.647
Số tăng trong kỳ	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	4.700.925.647	112.955.000	4.813.880.647
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	4.620.815.388	112.955.000	4.733.770.388
Số tăng trong kỳ	27.755.421	-	27.755.421
- Khấu hao trong kỳ	27.755.421	-	27.755.421
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	4.648.570.809	112.955.000	4.761.525.809
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	80.110.259	-	80.110.259
Tại ngày cuối kỳ	52.354.838	-	52.354.838

Nguyên giá tài sản cố định vô hình hết khấu hao còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 4.633.880.647 đồng.

Chi tiết danh mục các tài sản cố định vô hình đang hiện hữu tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Phần mềm máy tính	1.418.789.943	1.366.435.105	52.354.838
Phần mềm ETABS (DV 09/002)	650.169.150	650.169.150	-
Phần mềm "Xây dựng và triển khai hệ thống điều hành sản xuất"	588.620.793	588.620.793	-
App Phần mềm Kỹ thuật Quản lý tòa nhà	90.000.000	63.822.581	26.177.419
Phần mềm kỹ thuật Quản lý Tòa nhà	90.000.000	63.822.581	26.177.419

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
Nguyên giá	584.714.405.058	-	-	584.714.405.058
Nhà	582.880.389.851	-	-	582.880.389.851
Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207	-	-	1.834.015.207
Giá trị hao mòn lũy kế	61.089.272.558	5.861.210.418	-	66.950.482.976
Nhà	59.255.257.351	5.861.210.418	-	65.116.467.769
Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207	-	-	1.834.015.207
Giá trị còn lại	523.625.132.500	-	5.861.210.418	517.763.922.082
Nhà	523.625.132.500	-	5.861.210.418	517.763.922.082
Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

Ghi chú: Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 05 – “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 cần được trình bày. Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 để trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ do không có giao dịch thị trường nào gần đây cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số bất động sản đầu tư có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 35.490.701.127 đồng và 24.025.487.666 đồng đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch I (xem thuyết minh số V.14).

Bất động sản đầu tư của Công ty là các sản thương mại, căn hộ, tầng hầm và bể bơi tại thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Phú Thọ Công ty đang dùng để cho thuê.

Chi tiết danh mục các bất động sản đầu tư đang hiện hữu tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 có giá trị từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà	129.516.350.234	9.229.797.924	120.286.552.310
Tầng hầm 1 và 2 CT Tô Hiệu, Hà Đông	55.565.095.807	2.018.239.449	53.546.856.358
Tầng hầm 1+2 tòa FGHL Dương Nội: 11.396,14m ²	73.951.254.427	7.211.558.475	66.739.695.952

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****12. Tài sản dở dang dài hạn****Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Đơn vị tính: VND

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Mua sắm	42.838.843.557	42.838.843.557	327.250.000	327.250.000
- Lô thương mại dự án Khu dân cư Tân Thuận Tây ^(*)	40.935.593.557	40.935.593.557	-	-
- Mua sắm khác	1.903.250.000	1.903.250.000	327.250.000	327.250.000
Xây dựng cơ bản	28.398.344.223	28.398.344.223	25.462.102.871	25.462.102.871
- Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec số 5	13.127.291.089	13.127.291.089	12.506.714.793	12.506.714.793
- Đầu tư dây chuyền sản xuất sàn rỗng Hollow-core	15.114.719.399	15.114.719.399	12.955.388.078	12.955.388.078
- Công trình khác	156.333.735	156.333.735	-	-
Cộng	71.237.187.780	71.237.187.780	25.789.352.871	25.789.352.871

- (*) Là 02 lô thương mại thuộc Dự án Khu dân cư Tân Thuận Tây được Công ty nhận chuyển giao để thanh toán khoản công nợ phải thu theo Biên bản bù trừ công nợ hai bên ngày 20 tháng 5 năm 2026 giữa Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai chưa nhận được thông báo bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 02 lô thương mại nêu trên. Theo thỏa thuận, sau khi bên bán có thông báo bàn giao Giấy chứng nhận, Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai có trách nhiệm thanh toán phần giá trị còn lại của các lô thương mại theo thời hạn quy định.

Thông tin về 02 lô thương mại như sau:

- Lô thương mại số HR1SH8: Diện tích sử dụng 198,7 m²;
- Lô thương mại số HR1SH9: Diện tích sử dụng 227,9 m²;
- Mục đích sử dụng: Thương mại và dịch vụ;
- Thời hạn sử dụng: 50 năm kể từ ngày cấp Quyết định giao đất;
- Thửa đất số: 45 HR1.
- Tờ bản đồ số: 37 (HR1), phường Tân Thuận, thành phố Hồ Chí Minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (*)	1.615.027.265	1.841.960.829
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.615.027.265	1.841.960.829

(*) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong kỳ liên quan đến lãi nội bộ Công ty khi bán tài sản cố định hữu hình chưa thực hiện, chi tiết:

	Số tiền VND
Đầu năm trước	2.185.729.844
Phát sinh trong năm trước	102.893.378
Hoàn nhập trong năm trước	(446.662.393)
Cuối năm trước	1.841.960.829
Đầu năm nay	1.841.960.829
Phát sinh trong kỳ này	-
Hoàn nhập trong kỳ này	(226.933.564)
Cuối kỳ này	1.615.027.265

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

14. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối kỳ	Phát sinh trong kỳ		Đầu năm
		Tăng	Giảm	
a. Ngắn hạn	871.781.002.634	838.548.888.939	866.727.930.351	899.960.044.046
Vay ngắn hạn	851.031.479.388	835.021.047.229	681.038.267.624	697.048.699.783
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽ⁱ⁾	654.342.311.968	611.114.312.077	650.013.268.103	693.241.267.994
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	59.258.378.578	85.375.946.310	26.117.567.732	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽ⁱⁱⁱ⁾	7.625.806.100	7.625.806.100	3.807.431.789	3.807.431.789
Ngân hàng TMCP Á Châu ^(iv)	129.804.982.742	130.904.982.742	1.100.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	2.317.045.500	2.071.725.500	180.245.320.000	180.490.640.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(v)	2.071.725.500	2.071.725.500	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(vi)	245.320.000	-	245.320.000	490.640.000
Ngân hàng TMCP Bắc Á	-	-	180.000.000.000	180.000.000.000
Vay đối tượng khác	18.432.477.746	1.456.116.210	5.444.342.727	22.420.704.263
Các đối tượng khác ^(vii)	18.432.477.746	1.456.116.210	5.444.342.727	22.420.704.263
b. Dài hạn	467.218.767.244	284.234.406.170	246.388.797.226	429.373.158.300
Vay dài hạn	286.518.767.244	284.234.406.170	225.888.797.226	228.173.158.300
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(v)	286.518.767.244	284.234.406.170	154.888.797.226	157.173.158.300
Ngân hàng TMCP Bắc Á	-	-	71.000.000.000	71.000.000.000
Vay đối tượng khác	180.700.000.000	-	20.500.000.000	201.200.000.000
Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội ^(viii)	180.700.000.000	-	20.500.000.000	201.200.000.000
Cộng	1.338.999.769.878	1.122.783.295.109	1.113.116.727.577	1.329.333.202.346

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

(i): Là các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, cụ thể như sau:

- Khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2026/178640/HĐTD ngày 14 tháng 7 năm 2026 để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa là 800 tỷ đồng, trong đó, hạn mức cho vay, bảo lãnh thanh toán và mở L/C tối đa là 600 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 15 tháng 6 năm 2027. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng kế ước nhận nợ. Khoản vay này được bảo đảm bằng việc thế chấp các tài sản sau:
 - + Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 888532 ngày 09 tháng 6 năm 2022 do UBND Thành phố Hà Nội cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (Khu đất Nhà máy bê tông Xuân Mai);
 - + Các hàng tồn kho là bất động sản;
 - + Và một số các tài sản khác.
- Khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch I theo Hợp đồng tín dụng số 01/2025/178640/HĐTD ngày 15 tháng 01 năm 2025 và Văn bản sửa đổi, bổ sung số 01/2025/178640/PLHĐTD ngày 08 tháng 12 năm 2025 để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa 500 tỷ đồng, trong đó dư nợ cho vay ngắn hạn, L/C, bảo lãnh thanh toán tối đa tại mọi thời điểm là 300 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 30 tháng 11 năm 2025 (được gia hạn đến ngày 28 tháng 02 năm 2026 hoặc cho đến khi được phê duyệt hạn mức tín dụng năm 2025 - 2026). Lãi suất vay được quy định theo từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản: Căn trực tháp QTZ 7030, căn trực tháp ZOOMLION TC 7030B, cầu tháp QTZ 7030 ĐQSD số 4, cầu tháp POTAIN-F3/29B, cầu tháp JCC180U số 1 và cầu tháp JCC180U số 2 và một số các tài sản khác.
- Khoản vay của Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2026/3267046/HĐTD ngày 29 tháng 6 năm 2026 nhằm bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở LC phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức tín dụng thường xuyên là 135.000.000.000 đồng, trong đó hạn mức vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán, thẻ tín dụng doanh nghiệp, L/C tối đa là 45.000.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng không quá ngày 30 tháng 6 năm 2027, thời hạn vay quy định cụ thể theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể và lãi suất vay trong kỳ từ 7,5%/năm đến 8,8%/năm. Khoản vay này được Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai bảo lãnh bằng toàn bộ nghĩa vụ nợ và tài sản phát sinh từ các hợp đồng thi công xây lắp được Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cấp tín dụng.

(ii): Là các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, cụ thể như sau:

- Khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy theo Hợp đồng tín dụng số 1507-LAV-202600204 ngày 12 tháng 02 năm 2026 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2026, với hạn mức 40 tỷ đồng chẵn. Thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng, đến ngày 02 tháng 02 năm 2027. Lãi suất 8%/năm, áp dụng tối đa 03 tháng sau đó điều chỉnh. Khoản vay được bảo đảm bằng hàng tồn kho và các khoản phải thu hình thành từ nguồn vốn cấp tín dụng của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

- Khoản vay của Công ty TNHH một thành viên Bê tông Xuân Mai tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy theo Hợp đồng tín dụng số 1507-LAV-202600363 ngày 31 tháng 3 năm 2026 với hạn mức tín dụng 20 tỷ đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2026. Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Lãi suất cho vay là 8%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai theo Hợp đồng thế chấp số 480/2026/CCGD ngày 06 tháng 3 năm 2026 và các hợp đồng tiền gửi cầm cố của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai với tổng giá trị 16 tỷ đồng.
- (iii): Khoản vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Xuân Mai – Đạo Tú tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng cấp tín dụng số 25/DN-ĐB1P/CTD 005 ngày 25 tháng 3 năm 2026 với hạn mức là 20.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 416800 bao gồm quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất tại Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ, một số máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, hàng hóa luân chuyển và quyền tài sản phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất của Công ty Cổ phần Xuân Mai – Đạo Tú.
- (iv): Khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu theo Hợp đồng tín dụng số TDH.DN.2271.190326 ngày 17 tháng 4 năm 2026 để bổ sung vốn lưu động và phát hành các loại bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, phát hành các loại bảo hành dự thầu, thực hiện hợp đồng, bảo hành với hạn mức tín dụng là 260 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay là 220 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh trong nước là 40 tỷ đồng. Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được bảo đảm bằng việc thế chấp các Bất động sản thuộc Khu chung cư cao tầng HR1, 2, 3, Khu dân cư Tân Thuận Tây, phường Tân Thuận, thành phố Hồ Chí Minh và Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thi công xây lắp do Ngân hàng tài trợ.
- (v): Là các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, cụ thể như sau:
 - Khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng số 02/178640/2025/HĐTDDH ngày 14 tháng 5 năm 2025 để phát hành bảo lãnh thanh toán, mở L/C đầu tư dây chuyền sản xuất tấm sàn theo công nghệ tấm sàn Hollow core tại nhà máy Bê tông Xuân Mai với số tiền vay 18 tỷ đồng, thời hạn rút vốn không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất 7,2%/năm trong 12 tháng đầu tiên, lãi suất các kỳ sau được điều chỉnh 03 tháng/lần, thời hạn vay 10 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được bảo đảm bằng dây chuyền sản xuất tấm sàn theo công nghệ tấm sàn rỗng Hollow core; nguồn thu từ các khoản bồi thường thiệt hại liên quan đến dự án; toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi bằng Việt Nam đồng, ngoại tệ của Công ty tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác; các khoản phải thu hợp pháp của Công ty.
 - Khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2026/178640/HĐTD ngày 02 tháng 02 năm 2026 để tài trợ chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Khu nhà ở thông minh kết hợp với trung tâm thương mại tại số 161 Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là 161 Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk) với hạn mức tối đa là 855 tỷ đồng và không vượt quá 58,1% tổng mức đầu tư (bao gồm thuế GTGT, lãi vay). Thời hạn cấp hạn mức là 60 tháng, kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời hạn ân hạn 18 tháng và thời hạn rút vốn là 36 tháng. Lãi suất trong hạn là 10%/năm được áp dụng 06 tháng từ ngày giải ngân, sau đó áp dụng lãi suất thả nổi. Khoản vay này được bảo đảm bằng việc thế chấp các tài sản sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

- + Toàn bộ tài sản hình thành vốn vay bao gồm Quyền sử đất đối với phần diện tích đủ điều kiện thế chấp, Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, máy móc thiết bị, động sản thuộc Dự án;
 - + Lô thương mại: M2SH9 tại tầng trệt và tầng 1, tòa nhà M2, Dự án “Khu dân cư Tân Thuận Tây” đường Nguyễn Văn Linh, thuộc phường Bình Thuận và phường Tân Thuận Tây, diện tích: 241 m² theo Hợp đồng mua bán lô thương mại (lô shop) số M2SH9/HĐMB/Eco-Green SaiGon ngày 27 tháng 3 năm 2023 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai;
 - + Lô thương mại: M2SH14 tại tầng trệt và tầng 1, tòa nhà M2, Dự án “Khu dân cư Tân Thuận Tây” đường Nguyễn Văn Linh, thuộc phường Bình Thuận và phường Tân Thuận Tây, diện tích: 224,8 m² theo Hợp đồng mua bán lô thương mại (lô shop) số M2SH14/HĐMB/Eco-Green SaiGon ngày 27 tháng 02 năm 2023 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.
- (vi): Khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Xuân Mai – Đạo Tú tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 23/DN-ĐB1P/THTL 073 ngày 04 tháng 10 năm 2023 với tổng số tiền theo các khế ước nhận nợ là 1.376.600.000 đồng. Mục đích vay để đầu tư 02 cầu trục hai dầm 20 tấn. Thời hạn vay là 03 năm. Lãi suất áp dụng là 8,8%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng máy móc thiết bị được hình thành trong tương lai theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 2023/KHDN/MMTB HTTTL/020.
- (vii): Khoản vay các cá nhân để phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn vay từ 03 đến 12 tháng, lãi suất từ 0%/năm đến 7%/năm. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.
- (viii): Khoản vay dài hạn của Công ty tại Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội theo Khế ước vay vốn số 01/2025/KU/XMC ngày 24 tháng 7 năm 2025 để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Số tiền vay là 225.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay đến hết ngày 24 tháng 7 năm 2027, lãi suất vay là 5,2%/năm. Khoản vay này không có tài sản bảo đảm.

c. Vay và nợ thuê tài chính là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****15. Phải trả người bán**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Các đối tượng khác	526.276.793.119	562.119.634.935
Cộng	526.276.793.119	562.119.634.935
b. Dài hạn		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm	8.906.532.765	8.906.532.765
Cộng	8.906.532.765	8.906.532.765

16. Người mua trả tiền trước

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Ngắn hạn		
Công ty Cổ Phần Conric Phú Yên (*)	128.237.595.704	128.237.595.704
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Yên Bình - Chi nhánh Yên Bình Xuân Mai (**)	25.721.169.082	58.533.193.742
Công ty Cổ phần Vinausteel	89.698.229.782	37.975.972.444
Chi nhánh Rose Town - Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu (***)	58.152.451.547	58.152.451.547
Các đối tượng khác	123.508.885.331	100.840.948.822
Cộng	425.318.331.446	383.740.162.259

(*): Khoản tiền Công ty Cổ phần Conric Phú Yên trả trước để nhận chuyển nhượng dự án bất động sản “Khu phức hợp nhà ở thông minh kết hợp trung tâm thương mại” tại số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk.

(**): Khoản tiền Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Yên Bình - Chi nhánh Yên Bình Xuân Mai trả trước theo điều khoản Hợp đồng tổng thầu EPC số 88/2024/HĐTT/YBU-XMC để thiết kế, cung cấp vật tư, lắp đặt thiết bị và thi công xây dựng công trình dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng thuộc Khu đô thị Yên Bình tại phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên.

(***): Khoản tiền Chi nhánh Rose Town - Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu trả trước theo điều khoản của Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 32/2018/HĐTT/PROMEXC ngày 29 tháng 10 năm 2018 để thi công Khu văn phòng giao dịch, nhà ở chung cư cao tầng, khu căn hộ khách sạn lưu trú, khu biệt thự và nhà vườn để bán và cho thuê - Rose Town.

17. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	1.043.275.387	5.009.755.230
Cộng	1.043.275.387	5.009.755.230

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đầu năm		Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Cuối kỳ	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	2.208.700.876	3.169.334.766	8.191.163.769	9.745.397.330	1.374.707.422	781.107.751
Thuế thu nhập doanh nghiệp	153.144.672	3.894.478.191	2.898.782.935	4.477.005.223	193.625.566	2.356.736.797
Thuế thu nhập cá nhân	-	568.159.929	2.558.654.737	2.593.280.733	38.968.772	572.502.705
Thuế đất, tiền thuê đất	-	-	1.880.198.392	974.688.207	-	905.510.185
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	23.288.485	296.357.629	299.464.365	-	20.181.749
Cộng	2.361.845.548	7.655.261.371	15.825.157.462	18.089.835.858	1.607.301.760	4.636.039.187

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****19. Chi phí phải trả**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	4.569.890.074	4.921.750.026
Trích trước chi phí khấu hao bất động sản đầu tư vào giá vốn	662.206.872	1.337.152.452
Trích trước chi phí công trình	182.738.964.015	105.898.976.959
Phải trả dịch vụ vận hành	1.578.794.056	1.038.770.285
Các khoản trích trước khác	6.759.958.056	620.301.840
Cộng	196.309.813.073	113.816.951.562
b. Dài hạn		
Trích trước chi phí khấu hao bất động sản đầu tư vào giá vốn	44.255.676.301	44.255.676.301
Chi phí làm thủ tục pháp lý liên quan đến bất động sản đầu tư	1.584.578.484	1.600.860.480
Cộng	45.840.254.785	45.856.536.781

20. Phải trả khác

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	2.481.168.502	2.433.627.268
Bảo hiểm xã hội	2.042.821.253	68.095.822
Bảo hiểm y tế	378.212.260	14.153.494
Bảo hiểm thất nghiệp	160.784.738	5.246.968
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	179.796.680
Các khoản phải trả, phải nộp khác	53.280.991.381	47.565.407.427
<i>Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu</i>	<i>23.415.714.635</i>	<i>23.415.714.635</i>
<i>Phải trả, phải nộp khác</i>	<i>29.865.276.746</i>	<i>24.149.692.792</i>
Cộng	58.343.978.134	50.266.327.659
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.874.527.661	3.238.527.661
Cộng	2.874.527.661	3.238.527.661

21. Doanh thu chờ phân bổ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê nhận trước	537.886.848	609.280.956
Cộng	537.886.848	609.280.956

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****22. Dự phòng phải trả**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	781.499.401	581.499.401
+ <i>Hạng mục: Thi công đường nhựa 2 lớp bám thâm nhập thuộc công trình: Thủy điện Lào Xekaman 1</i>	<i>781.499.401</i>	<i>581.499.401</i>
Cộng	781.499.401	581.499.401
b. Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	18.518.519
+ <i>Công trình khác</i>	-	<i>18.518.519</i>
Cộng	-	18.518.519

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	714.056.890.000	(30.845.085)	6.631.748.703	147.166.000.063	19.815.171.610	887.638.965.291
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	24.713.415.506	1.839.995.814	26.553.411.320
Phân phối lợi nhuận trong năm trước tại công ty mẹ	-	-	-	(124.751.742)	-	(124.751.742)
Phân phối lợi nhuận trong năm trước tại công ty con	-	-	-	(2.126.149.252)	(474.433.552)	(2.600.582.804)
Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	1.942.202	(6.606.185)	(4.663.983)
Số dư cuối năm trước	714.056.890.000	(30.845.085)	6.631.748.703	169.630.456.777	21.174.127.687	911.462.378.082
Số dư đầu năm nay	714.056.890.000	(30.845.085)	6.631.748.703	169.630.456.777	21.174.127.687	911.462.378.082
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	1.300.000.000	1.300.000.000
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	21.312.142.348	924.524.613	22.236.666.961
Giảm khác	-	-	-	-	(150.000.000)	(150.000.000)
Phân phối lợi nhuận trong kỳ này tại công ty mẹ (*)	-	-	-	(1.023.376.222)	-	(1.023.376.222)
Phân phối lợi nhuận trong kỳ này tại công ty con	-	-	-	(3.079.910.049)	(806.245.439)	(3.886.155.488)
Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	24.329.338	(24.329.338)	-
Số dư cuối kỳ này	714.056.890.000	(30.845.085)	6.631.748.703	186.863.642.192	22.418.077.523	929.939.513.333

(*): Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên số 12/2026/BB/XMC-ĐHĐCĐTN ngày 24 tháng 4 năm 2026 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 12/2026/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai năm 2026, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận của năm 2025, chi tiết như sau:

	Số tiền VND
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	735.376.222
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	288.000.000
Cộng	1.023.376.222

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Cuối kỳ	%	Đầu năm	%
	VND		VND	
Bà Nguyễn Minh Trang	177.858.560.000	24,91	177.858.560.000	24,91
Bà Đinh Thị Thanh Hà	201.624.720.000	28,24	164.857.810.000	23,09
Ông Nguyễn Đức Cừ	211.829.460.000	29,67	142.768.750.000	19,99
Các cổ đông khác	122.744.150.000	17,18	228.571.770.000	32,01
Cộng	714.056.890.000	100	714.056.890.000	100

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	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	-	-

d. Cổ phiếu

	Cuối kỳ	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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	71.405.689	71.405.689
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.760	1.760
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.760	1.760
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	71.403.929	71.403.929
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	71.403.929	71.403.929

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

e. Các quỹ của Công ty

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	6.631.748.703	6.631.748.703
Cộng	6.631.748.703	6.631.748.703

24. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- USD	1.467,75	94,95
- EUR	23.147,59	8.130,43

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Doanh thu bán hàng hóa	307.435.190	731.863.163
Doanh thu bán sản phẩm	206.916.348.972	73.610.547.198
Doanh thu cung cấp dịch vụ	74.357.332.631	67.522.482.440
Doanh thu kinh doanh bất động sản	10.609.405.270	54.976.998.655
Doanh thu hợp đồng xây dựng	840.686.863.315	599.790.167.251
Doanh thu khác	9.035.156.855	33.232.979.205
Cộng	1.141.912.542.233	829.865.037.912

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	189.256.110	450.532.599
Giá vốn của sản phẩm đã bán	176.042.301.607	57.482.090.020
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	61.542.818.977	58.816.027.311
Giá vốn kinh doanh bất động sản	4.838.494.831	59.294.190.169
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	825.464.773.160	559.573.557.401
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.085.251)	-
Giá vốn của hoạt động khác	8.587.727.336	27.600.980.402
Cộng	1.076.664.286.770	763.217.377.902

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	806.084.706	370.875.281
Lãi bán các khoản đầu tư (*)	20.934.782.609	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	66.465.315	310.689.490
Lãi chậm thanh toán	171.811.746	4.367.513.690
Doanh thu tài chính khác	3.416.032	-
Cộng	21.982.560.408	5.049.078.461

(*) Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/HĐ-CNCP ngày 29 tháng 12 năm 2025, Công ty chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần tại Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện cho ông Nguyễn Tiến Ngọc với giá chuyển nhượng là 70.434.782.609 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Lãi tiền vay	24.287.076.096	27.017.931.728
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	3.052.315.212
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2.714.407	-
Chi phí tài chính khác	2.084.335	-
Cộng	24.291.874.838	30.070.246.940

5. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	90.909.091	230.745.454
Thanh lý công cụ dụng cụ, vật tư khác	-	237.332.356
Tiền phạt thu được	719.105.466	82.600.000
Các khoản khác	119.159.192	109.455.503
Cộng	929.173.749	660.133.313

6. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp các năm trước	273.905.653	431.134.690
Các khoản bị phạt vi phạm hợp đồng	1.888.095.374	556.217.556
Các khoản khác	734.210.088	103.737.660
Cộng	2.896.211.115	1.091.089.906

7. Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí nhân viên	347.284.770	363.454.224
Chi phí hoa hồng môi giới	112.589.457	-
Chi phí vật liệu, bao bì	115.912.252	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	184.245.696	184.245.696
Chi phí dịch vụ mua ngoài	132.757.924	498.988.519
Chi phí khác	253.940.605	308.670.118
Cộng	1.146.730.704	1.355.358.557

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****8. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh	105.207.386.068	43.657.130.406
Chi phí nhân viên quản lý	36.108.841.603	32.304.685.136
Chi phí vật liệu quản lý	305.849.849	350.035.989
Chi phí đồ dùng văn phòng	512.660.538	215.582.501
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.647.077.583	1.798.283.259
Thuế, phí và lệ phí	77.234.840	53.513.133
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	56.025.729.753	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.106.213.287	4.629.785.320
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.423.778.615	4.305.245.068
b. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(70.457.138.919)	(11.101.179.884)
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(70.457.138.919)	(11.101.179.884)
Cộng	34.750.247.149	32.555.950.522

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	401.615.104.218	261.785.148.186
Chi phí nhân công	108.046.977.521	109.973.162.629
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.708.795.860	19.888.546.291
Chi phí dịch vụ mua ngoài	610.056.483.615	443.362.696.578
Chi phí khác bằng tiền	19.713.776.960	21.082.289.010
Chi phí lãi vay vốn hóa	13.259.439.410	16.933.808.218
Chi phí dự phòng	(14.232.494.417)	(11.101.179.884)
Cộng	1.157.168.083.167	861.924.471.028

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế. Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	2.898.782.935	2.048.170.175
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.898.782.935	2.048.170.175

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
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	226.933.565	220.033.687
Cộng	226.933.565	117.140.309

12. Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	21.312.142.348	4.584.310.637
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán	-	-
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Ban điều hành (*)	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông	21.312.142.348	4.584.310.637
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	71.405.689	71.403.929
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	298	64
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	298	64

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này.

(*): Công ty chưa có cơ sở xác định ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm 2025 đến lãi trên cổ phiếu từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí lãi vay vốn hóa	13.259.373.041	16.933.808.218
Thanh lý tài sản cố định và tài sản dài hạn khác chưa thu tiền	-	210.745.454
Mua tài sản để cản trừ công nợ phải thu theo thỏa thuận thanh toán công nợ 2 bên	40.935.593.557	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Thông tin sự kiện sau niên độ**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 6 năm 2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

2. Thông tin về các bên liên quan**2.1 Danh mục các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ
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 TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội	Công ty liên kết

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Ban Kiểm soát và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

2.2 Giao dịch với bên liên quan

Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch VND	
		Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025

Công ty TNHH Xuân Mai – Nam Hà Nội	Trả vay	20.500.000.000	-
------------------------------------	---------	----------------	---

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản công nợ chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM V.2)	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 khách hàng (TM V.3)	31.338.432.787	31.338.432.787
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	91.039.408	91.039.408
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
Vay và nợ thuê tài chính (TM V.14)	180.700.000.000	201.200.000.000
Công ty TNHH Xuân Mai – Nam Hà Nội	180.700.000.000	201.200.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Thu nhập của Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng trong kỳ:

Họ tên	Chức danh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc			
Ông Nguyễn Đức Cử	Chủ tịch HĐQT	834.750.425	-
Bà Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên HĐQT	562.386.154	334.414.353
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên HĐQT	362.118.578	335.183.649
Ông Nguyễn Đức Quang	Thành viên HĐQT	361.479.790	334.414.353
Ông Kim Mạnh Hà	Thành viên HĐQT	546.917.209	-
Ông Nguyễn Minh Đức	Tổng Giám đốc	563.666.870	275.498.167
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	297.915.528	269.113.944
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	315.315.631	293.019.779
Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng Giám đốc	285.059.219	269.072.433
Ông Nguyễn Cao Thắng	Phó Tổng Giám đốc	316.336.776	365.246.427
Bà Nguyễn Thị Tâm Thuận	Phó Tổng Giám đốc	379.945.355	-
Ông Dương Như Giới	Phó Tổng Giám đốc	250.469.197	-
Bà Phạm Thị Hiền	Phó Tổng Giám đốc	293.664.849	548.135.369
Các thành viên khác	Đã miễn nhiệm trong năm 2025	-	767.524.195
Kế toán trưởng, Ban Kiểm soát			
Ông Đặng Hồng Lĩnh	Kế toán trưởng	250.567.478	-
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng (đến ngày 12 tháng 02 năm 2026)	77.678.582	250.447.453
Bà Vũ Thị Thúy	Trưởng Ban kiểm soát	275.060.951	-
Ông Vũ Cao Dũng	Thành viên Ban kiểm soát	113.655.418	-
Bà Phạm Mỹ Hạnh	Thành viên Ban kiểm soát	117.316.734	107.537.313
Các thành viên khác	Đã miễn nhiệm trong năm 2025	-	171.200.264
Cộng		6.204.304.744	4.320.807.699

3. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực 1: Lĩnh vực xây lắp và sản xuất công nghiệp bao gồm: xây dựng và sản xuất bê tông;
- Lĩnh vực 2: Lĩnh vực kinh doanh bất động sản bao gồm: chuyển nhượng bất động sản, cho thuê bất động sản và hợp tác đầu tư dự án bất động sản;
- Lĩnh vực 3: Lĩnh vực khác bao gồm: bán hàng hóa, vật tư, cho thuê máy móc thiết bị.

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.047.603.212.287	10.609.405.270	83.699.924.676	1.141.912.542.233
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.047.603.212.287	10.609.405.270	83.699.924.676	1.141.912.542.233
Chi phí bộ phận	1.001.507.074.767	4.838.494.831	70.318.717.172	1.076.664.286.770
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	46.096.137.520	5.770.910.439	13.381.207.504	65.248.255.463
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				35.896.977.853
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				29.351.277.610
Doanh thu hoạt động tài chính				21.982.560.408
Chi phí tài chính				24.291.874.838
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				287.457.647
Thu nhập khác				929.173.749
Chi phí khác				2.896.211.115
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				2.898.782.935
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				226.933.565
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				22.236.666.961
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	9.033.868.373	-	1.717.807.881	10.751.676.254
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn	14.061.613.085	5.930.665.264	1.631.697.203	21.623.975.552

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)***Đơn vị tính: VND*

	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	673.400.714.449	54.976.998.655	101.487.324.808	829.865.037.912
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	673.400.714.449	54.976.998.655	101.487.324.808	829.865.037.912
Chi phí bộ phận	617.055.647.421	59.294.190.169	86.867.540.312	763.217.377.902
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	56.345.067.028	(4.317.191.514)	14.619.784.496	66.647.660.010
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				33.911.309.079
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				32.736.350.931
Doanh thu hoạt động tài chính				5.049.078.461
Chi phí tài chính				30.070.246.940
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				-
Thu nhập khác				660.133.313
Chi phí khác				1.091.089.906
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				2.048.170.175
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				117.140.309
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				5.118.915.375
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	27.407.072.725	-	2.915.662.597	30.322.735.322
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn	23.897.269.236	25.452.306.619	1.001.921.801	50.351.497.656

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Số dư cuối kỳ				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	2.042.996.665.332	719.474.440.104	161.566.539.394	2.924.037.644.830
- Tài sản không phân bổ				656.168.356.189
Tổng tài sản	2.042.996.665.332	719.474.440.104	161.566.539.394	3.580.206.001.019
- Nợ phải trả bộ phận	2.230.271.111.716	283.039.061.570	122.567.289.853	2.635.877.463.139
- Nợ phải trả không phân bổ				14.389.024.547
Tổng nợ phải trả	2.230.271.111.716	283.039.061.570	122.567.289.853	2.650.266.487.686
	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Số dư đầu năm				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.808.574.821.510	819.812.666.358	225.228.806.440	2.853.616.294.308
- Tài sản không phân bổ				618.578.957.957
Tổng tài sản	1.808.574.821.510	819.812.666.358	225.228.806.440	3.472.195.252.265
- Nợ phải trả bộ phận	1.880.707.920.267	519.954.150.350	147.320.602.567	2.547.982.673.184
- Nợ phải trả không phân bổ				12.750.200.999
Tổng nợ phải trả	1.880.707.920.267	519.954.150.350	147.320.602.567	2.560.732.874.183

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Phần lớn Công ty hoạt động kinh doanh trên lãnh thổ Việt Nam.

4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị sổ sách	Dự phòng	Giá trị sổ sách	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	299.182.633.244	-	313.434.152.934	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.209.563.088.990	(380.842.455.171)	1.302.408.442.609	(394.442.185.573)
Đầu tư tài chính ngắn hạn	114.671.072.062	(15.200.000.000)	29.848.807.677	(15.200.000.000)
Cộng	1.633.416.794.296	(396.042.455.171)	1.645.691.403.220	(409.642.185.573)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)***Đơn vị tính: VND*

	Giá trị sổ sách	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả cho người bán	535.183.325.884	571.026.167.700
Vay và nợ	1.338.999.769.878	1.329.333.202.346
Chi phí phải trả	242.150.067.858	159.673.488.343
Các khoản phải trả khác	54.777.106.811	52.575.162.657
Cộng	2.171.110.270.431	2.112.608.021.046

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư số 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

5. Tài sản đảm bảo***Tài sản thế chấp cho đơn vị khác***

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.14). Thông tin về việc thế chấp tài sản cho đơn vị khác như sau:

Đơn vị tính: VND

Tài sản thế chấp	Giá trị sổ sách
Tài sản cố định hữu hình	75.205.668.887
Bất động sản đầu tư	24.025.487.666

6. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng: Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng. Tiền gửi ngân hàng: Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

7. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

Đơn vị tính: VND

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Cuối kỳ	1.649.144.715.637	521.965.554.794	2.171.110.270.431
Phải trả cho người bán	526.276.793.119	8.906.532.765	535.183.325.884
Vay và nợ	871.781.002.634	467.218.767.244	1.338.999.769.878
Chi phí phải trả	196.309.813.073	45.840.254.785	242.150.067.858
Các khoản phải trả khác	54.777.106.811	-	54.777.106.811
Đầu năm	1.628.471.793.200	484.136.227.846	2.112.608.021.046
Phải trả cho người bán	562.119.634.935	8.906.532.765	571.026.167.700
Vay và nợ	899.960.044.046	429.373.158.300	1.329.333.202.346
Chi phí phải trả	113.816.951.562	45.856.536.781	159.673.488.343
Các khoản phải trả khác	52.575.162.657	-	52.575.162.657

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

8. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****9. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong kỳ không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

10. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được soát xét và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA. Trong đó, một số chỉ tiêu được trình bày lại do áp dụng chế độ kế toán theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính như sau:

STT	Nội dung	Số dư tại 01/01/2026 VND	Chi tiêu trình bày			
			Trên BCTC năm 2025		Trên BCTC 06 tháng đầu năm 2026	
			Tên chỉ tiêu	Mã số	Tên chỉ tiêu	Mã số
1	Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn nhỏ hơn 03 tháng	123.476.713	Phải thu ngắn hạn khác	136	Tương đương tiền	112
2	Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn lớn hơn 06 tháng	42.719.177	Phải thu ngắn hạn khác	136	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123
3	Cho vay	21.265.000.000	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123
4	Dự phòng cho vay	(15.200.000.000)	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124
5	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	5.009.755.230	Phải trả ngắn hạn khác	319	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313

Người lập biểu



Đỗ Vũ Mai Nhung

Kế toán trưởng



Đặng Hồng Linh

Tổng Giám đốc

Nguyễn Minh Đức

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026