

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	6 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 – 56

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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại 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 Lĩnh	Kế toán trưởng	Từ ngày 12 tháng 02 năm 2026
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	Đến ngày 12 tháng 02 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 của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

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
---------------------	---------------

Kiểm toán viên

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 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 riêng 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 56, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng 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 riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày theo các 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 riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG 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		2.145.190.055.447	2.155.479.116.702
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	142.071.923.295	276.888.678.678
1. Tiền	111		142.071.923.295	276.888.678.678
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	61.000.000.000	54.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		75.800.000.000	68.800.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	V.6	(14.800.000.000)	(14.800.000.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.127.703.070.123	1.006.460.429.277
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.027.136.290.875	1.022.444.822.886
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	243.844.664.666	143.679.847.198
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	204.423.717.676	202.988.441.668
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(347.701.603.094)	(362.652.682.475)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	809.509.088.389	810.313.203.632
1. Hàng tồn kho	141		809.616.091.483	810.420.206.726
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(107.003.094)	(107.003.094)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		4.905.973.640	7.816.805.115
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8	712.696.222	134.364.506
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		4.011.414.920	6.891.413.005
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.17	181.862.498	791.027.604
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Báo cáo tình hình tài chính riêng 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		1.467.692.854.324	1.018.459.809.963
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn khác	215		-	-
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		66.827.887.989	70.541.605.441
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	66.827.887.989	70.541.605.441
- Nguyên giá	222		304.340.916.009	304.692.622.719
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(237.513.028.020)	(234.151.017.278)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	228		1.087.607.500	1.087.607.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.087.607.500)	(1.087.607.500)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.11	233.822.778.074	236.756.760.200
- Nguyên giá	241		277.419.302.059	277.419.302.059
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(43.596.523.985)	(40.662.541.859)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.12	29.299.260.488	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		29.299.260.488	25.789.352.871
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	1.135.262.676.428	684.126.875.602
1. Đầu tư vào công ty con	261		966.875.350.000	469.203.350.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		311.846.398.927	361.346.398.927
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		722.150.000	722.150.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(144.181.222.499)	(147.145.023.325)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		2.480.251.345	1.245.215.849
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8	2.480.251.345	1.245.215.849
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		3.612.882.909.771	3.173.938.926.665

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.727.462.433.519	2.300.502.873.114
I. Nợ ngắn hạn	310		2.073.343.409.548	1.965.486.939.568
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	604.175.230.821	598.882.020.475
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	418.261.418.523	347.068.903.224
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.16	946.333.440	949.374.485
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.17	300.348.063	279.462.332
5. Phải trả người lao động	315		4.613.711.248	6.782.258.935
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.18	179.777.520.736	99.777.269.935
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.20	162.500.000	237.500.000
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19	48.378.217.003	47.963.333.081
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.13	806.730.204.508	853.507.968.117
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		9.997.925.206	10.038.848.984
II. Nợ dài hạn	330		654.119.023.971	335.015.933.546
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.14	8.906.532.765	8.906.532.765
2. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.18	44.255.676.301	44.255.676.301
3. Phải trả dài hạn khác	338	V.19	2.138.047.661	2.462.047.661
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.13	598.818.767.244	279.373.158.300
5. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.21	-	18.518.519
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.22	885.420.476.252	873.436.053.551
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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		171.394.431.337	159.410.008.636
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước/ năm trước	420a		158.386.632.414	141.025.603.097
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		13.007.798.923	18.384.405.539
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.612.882.909.771	3.173.938.926.665

Người lập biểu



Vũ Thị Nga

Kế toán trưởng



Đặng Hồng Linh

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Đức

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại 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
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	1.031.027.806.925	847.242.301.757
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.031.027.806.925	847.242.301.757
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.013.190.171.512	819.681.626.969
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		17.837.635.413	27.560.674.788
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	25.556.561.094	9.851.002.936
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	18.758.538.387	20.453.495.166
Trong đó: Chi phí đi vay	24		21.285.198.838	17.940.119.112
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	322.401.942	150.031.024
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	10.364.179.552	11.832.249.210
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13.949.076.626	4.975.902.324
12. Thu nhập khác	31	VI.5	804.771.106	646.935.818
13. Chi phí khác	32	VI.6	1.746.048.809	842.256.046
14. Lợi nhuận khác	40		(941.277.703)	(195.320.228)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13.007.798.923	4.780.582.096
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	-	705.628.319
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		13.007.798.923	4.074.953.777

Người lập biểu



Vũ Thị Nga

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ****(Theo phương pháp gián tiếp)****Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại 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		13.007.798.923	4.780.582.096
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		8.074.954.124	10.473.301.945
- Các khoản dự phòng	03		(17.933.398.726)	(16.399.435.395)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(11.923.603)	(254.126.247)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(25.310.206.767)	(5.809.147.861)
- Chi phí đi vay	06		21.285.198.838	17.940.119.112
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(887.577.211)	10.731.293.650
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(102.747.925.358)	(7.204.542.323)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		804.115.243	(9.368.735.698)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		154.152.119.465	92.065.116.761
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1.813.367.212)	(385.415.616)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(21.371.119.891)	(17.877.787.441)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(40.480.894)	(3.348.047.069)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(776.300.000)	(226.750.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		27.319.464.142	64.385.132.264
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		(4.937.162.163)	(7.812.701.319)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		90.909.091	609.028.895
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(217.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		210.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(497.672.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư 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		4.284.515.067	5.231.106.621
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(434.798.955.396)	(1.972.565.803)

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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 trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.294.344.930.151	441.734.163.421
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.021.677.084.816)	(486.713.606.057)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.041.045)	(23.157.749.528)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		272.664.804.290	(68.137.192.164)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(134.814.686.964)	(5.724.625.703)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		276.888.678.678	43.586.793.309
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(2.068.419)	33.634.539
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	142.071.923.295	37.895.802.145

Người lập biểu



Vũ Thị Nga

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại 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, 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

Trong kỳ, Công ty thực hiện chi đầu tư góp vốn vào công ty con và một số đơn vị khác dẫn đến khoản đầu tư tài chính dài hạn tăng so với đầu năm.

Ngoài sự kiện nêu trên, không còn sự kiện hay hoạt động kinh doanh nào khác có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 168 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 149 người).

- 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 Thì 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 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

Tên công ty con	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
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 sử dụng hoặc đi thuê	99,07%	99,07%

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

Tên công ty liên kết, liên doanh	Địa chỉ	Ngành 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 riêng giữa niên độ

Trong kỳ, Công ty áp dụng chế độ kế toán theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 thay thế cho Thông tư 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 riêng giữa niên độ.

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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 27/10/2025.

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 riêng 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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. 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 được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

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;

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

+ 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 riêng giữa niên độ theo số thuận giữa tổng số lãi và tổng số lỗ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

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

a) 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 ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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 riêng giữa niên độ 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.

b) Đầu tư vào công ty con, Công ty liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

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.

c) 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.

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

- d) 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 riêng giữa niên độ.

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

4. 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 tồn 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 riêng 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.

5. 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.
- 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.

6. 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng 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	06 - 15	05 - 10
Phương tiện vận tải	05 - 10	03 - 07
Thiết bị dụng cụ quản lý	02 - 08	02 - 08
Tài sản cố định hữu hình khác	04	04
Phần mềm máy tính	03	03
Phần mềm quản lý nhân sự	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.

7. 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

8. Nguyên tắc ghi nhận 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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

9. 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 được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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.

10. 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 thỏa 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 riêng 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

11. 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.

12. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả và chi phí phải trả

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

Việc phân loại các khoản nợ phải trả, chi phí phải trả là phải trả người bán 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.

13. 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 riêng 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 riêng giữa niên độ trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

14. 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 kỳ kế toán 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.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ gồm doanh thu nhận trước là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính 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.

16. 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.

17. 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 bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

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 riêng giữa niên độ của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm, Nghị quyết Hội đồng quản trị.

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

18. 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;
- 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 phần 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.

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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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.

19. 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.

20. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

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

21. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng và 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,...

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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; 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,...).

22. 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 bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

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.

23. 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.

24. 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, 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 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.

25. 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.

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.

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Tiền**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	6.218.384.989	3.166.288.043
Tiền gửi không kỳ hạn	135.853.538.306	273.722.390.635
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	92.621.043.355	242.112.436.001
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	22.113.630.416	-
+ Ngân hàng khác	21.118.864.535	31.609.954.634
Cộng	142.071.923.295	276.888.678.678

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)****2. Các khoản đầu tư tài chính****a. 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
a.1. Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn	51.000.000.000	51.000.000.000	-	-	-	-
+ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Từ Liêm ⁽ⁱ⁾	35.000.000.000	35.000.000.000	-	-	-	-
+ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy ⁽ⁱⁱ⁾	16.000.000.000	16.000.000.000	-	-	-	-
Cho vay	24.800.000.000	10.000.000.000	(14.800.000.000)	68.800.000.000	54.000.000.000	(14.800.000.000)
+ Ông Phan Hưng Long ⁽ⁱⁱⁱ⁾	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	-	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	-	(11.000.000.000)	11.000.000.000	-	(11.000.000.000)
+ Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	-	(3.300.000.000)	3.300.000.000	-	(3.300.000.000)
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	-	(500.000.000)	500.000.000	-	(500.000.000)
+ Ông Trương Quốc Dương	-	-	-	4.000.000.000	4.000.000.000	-
Cộng	75.800.000.000	61.000.000.000	(14.800.000.000)	68.800.000.000	54.000.000.000	(14.800.000.000)

(i): Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Từ Liêm, lãi suất từ 7,6%/năm đến 8%/năm.

(ii): Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 đến 09 tháng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy, lãi suất 7,2%/năm. Khoản tiền gửi đang được cho Công ty TNHH MTV Bê Tông Xuân Mai (có mối quan hệ là công ty con với Công ty) mượn mang đi thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của công ty 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 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. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.



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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)****b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***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 Công ty con		966.875.350.000	(79.083.625.077)			469.203.350.000	(81.757.657.470)	
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú ⁽ⁱ⁾	86,39	35.689.350.000	-	20.717.667.675	86,39	35.689.350.000	-	23.990.381.070
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	86,54	22.554.000.000	-	(*)	86,54	22.554.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	77,78	7.000.000.000	-	(*)	77,78	7.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	83,53	17.960.000.000	(4.483.850.138)	(*)	83,53	17.960.000.000	(2.806.036.745)	(*)
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	97,00	97.000.000.000	(64.829.140.215)	(*)	97,00	97.000.000.000	(66.453.081.714)	(*)
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	100,00	100.000.000.000	(3.588.584.357)	(*)	100,00	100.000.000.000	(5.289.892.207)	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai ⁽ⁱⁱⁱ⁾	99,81	457.950.000.000	-	(*)	99,00	99.000.000.000	-	(*)
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	100,00	90.000.000.000	(6.182.050.367)	(*)	100,00	90.000.000.000	(7.208.646.804)	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Mai ^(iv)	99,07	138.722.000.000	-	(*)	-	-	-	-
Đầu tư vào Công ty liên kết		311.846.398.927	(65.097.597.422)			361.346.398.927	(65.387.365.855)	
Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội	50,00	225.000.000.000	-	(*)	50,00	225.000.000.000	-	(*)

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

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
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	49,00	40.430.398.927	(40.430.398.927)	(*)	49,00	40.430.398.927	(40.430.398.927)	(*)
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	49,00	24.500.000.000	(24.500.000.000)	(*)	49,00	24.500.000.000	(24.500.000.000)	(*)
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	42,04	21.916.000.000	(167.198.495)	(*)	42,04	21.916.000.000	(167.198.495)	(*)
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện ^(v)	-	-	-		39,13	49.500.000.000	(289.768.433)	(*)
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 ⁽ⁱⁱ⁾	0,11	722.150.000	-	1.993.022.900	0,11	722.150.000	-	3.073.137.100
Cộng		1.279.443.898.927	(144.181.222.499)			831.271.898.927	(147.145.023.325)	

Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	Số tiền VND
Đầu năm	147.145.023.325
Trích lập trong kỳ	1.677.813.393
Hoàn nhập trong kỳ	(4.641.614.219)
Cuối kỳ	144.181.222.499

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

- (*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý các khoản đầu tư này do không có giá niêm yết/giá tham chiếu trên thị trường cho các khoản đầu tư. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.
- (i) Giá trị hợp lý xác định theo giá đóng cửa bình quân trong 30 phiên giao dịch liền kề ngày 30 tháng 6 năm 2026 trên sàn giao dịch chứng khoán (tương ứng 3.568.935 cổ phần, giá đóng cửa bình quân là 5.805 đồng/cổ phần).
- (ii) Giá trị hợp lý xác định theo giá đóng cửa 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 đóng cửa bình quân là 35.878 đồng/cổ phần).
- (iii) Theo tờ trình số 13.03/2026/TTr/XMC-BĐH ngày 13/3/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai về việc phê duyệt góp vốn bổ sung vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai.
- (iv) Theo Biên bản họp số 11A/2026/BB/XMC-HĐQT và Nghị quyết số 11A/2026/NQ/XMC-HĐQT ngày 20/4/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai về việc tăng giá trị vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Mai (XMI), theo đó Công ty XMC đăng ký góp 648.700.000.000 đồng trên tổng số 650.000.000.000 đồng vốn điều lệ đăng ký góp của XMI, chiếm 99,8%. Đến ngày 30/6/2026, Công ty XMC mới chỉ góp bằng tiền vào XMI 138.722.000.000 đồng.
- (v) Theo Nghị quyết số 20/2025/NQ/XMC-HĐQT ngày 15/12/2025 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 29/12/2025 về việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần (4.950.000 cổ phần) thuộc sở hữu của Công ty XMC 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.
- c. **Các giao dịch chủ yếu phát sinh trong năm giữa Công ty với Công ty con, công ty liên kết:**
Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.

3. Phải thu của 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	204.376.911.928
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	124.472.678.799	6.214.767.689
Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP		
Các khách hàng khác	594.964.385.940	708.530.829.061
Cộng	1.027.136.290.875	1.022.444.822.886

b. Phải thu của 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: được trình bày chi tiết 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)****4. Trả trước cho người bán**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	49.302.048.713	2.787.211.262
Các đối tượng khác	194.542.615.953	140.892.635.936
Cộng	243.844.664.666	143.679.847.198

b. Trả trước cho người bán là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.**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	3.086.456.106	1.642.016.436
Ký quỹ, ký cược	370.656.810	370.656.810
Phải thu khác	197.305.140.015	197.314.303.677
<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 khoản phải thu khác	81.781.951.755	81.791.115.417
Cộng	204.423.717.676	202.988.441.668

(*) 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.

b. Phải thu khác 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:** được trình bày chi tiết 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng 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
Ngắn hạn						
a. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.800.000.000	(14.800.000.000)	-	14.800.000.000	(14.800.000.000)	-
Cho vay	14.800.000.000	(14.800.000.000)	-	14.800.000.000	(14.800.000.000)	-
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	(11.000.000.000)	-	11.000.000.000	(11.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	(500.000.000)	-	500.000.000	(500.000.000)	-
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)	-
b. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	347.701.603.094	(347.701.603.094)	-	362.652.682.475	(362.652.682.475)	-
Phải thu khách hàng	180.773.250.519	(180.773.250.519)	-	195.724.329.900	(195.724.329.900)	-
Trung tâm đổi mới sáng tạo Quốc Gia	18.890.973.071	(18.890.973.071)	-	11.334.583.843	(11.334.583.843)	-
Công ty Cổ Phần S8	18.757.871.423	(18.757.871.423)	-	-	-	-
Các đối tượng khác	143.124.406.025	(143.124.406.025)	-	184.389.746.057	(184.389.746.057)	-
Phải thu khác	166.928.352.575	(166.928.352.575)	-	166.928.352.575	(166.928.352.575)	-
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	37.758.214.315	(37.758.214.315)	-	37.758.214.315	(37.758.214.315)	-
Cộng	362.501.603.094	(362.501.603.094)	-	377.452.682.475	(377.452.682.475)	-

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng 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	22.034.664.417	-	11.501.304.408	-
Công cụ, dụng cụ	181.371.667	-	87.681.700	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	603.667.469.393	-	617.010.249.834	-
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	809.616.091.483	(107.003.094)	810.420.206.726	(107.003.094)

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

8. Chi phí chờ phân bổ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	108.825.280	-
Chi phí bảo hiểm	412.187.742	-
Các khoản khác	191.683.200	134.364.506
Cộng	712.696.222	134.364.506
b. Dài hạn		
Giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	955.950.826	698.117.208
Các khoản khác	1.524.300.519	547.098.641
Cộng	2.480.251.345	1.245.215.849

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)****9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	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	89.093.081.906	198.999.183.392	9.022.842.728	7.341.714.693	235.800.000	304.692.622.719
Số tăng trong kỳ	-	69.000.000	1.358.254.546	-	-	1.427.254.546
- Mua trong kỳ	-	69.000.000	1.358.254.546	-	-	1.427.254.546
Số giảm trong kỳ	-	(1.778.961.256)	-	-	-	(1.778.961.256)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.778.961.256)	-	-	-	(1.778.961.256)
Số dư cuối kỳ	89.093.081.906	197.289.222.136	10.381.097.274	7.341.714.693	235.800.000	304.340.916.009
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	28.435.200.081	189.528.864.779	8.746.188.745	7.204.963.673	235.800.000	234.151.017.278
Số tăng trong kỳ	1.523.593.332	3.445.616.342	152.117.322	19.645.002	-	5.140.971.998
- Khấu hao trong kỳ	1.523.593.332	3.445.616.342	152.117.322	19.645.002	-	5.140.971.998
Số giảm trong kỳ	-	(1.778.961.256)	-	-	-	(1.778.961.256)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.778.961.256)	-	-	-	(1.778.961.256)
Số dư cuối kỳ	29.958.793.413	191.195.519.865	8.898.306.067	7.224.608.675	235.800.000	237.513.028.020
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	60.657.881.825	9.470.318.613	276.653.983	136.751.020	-	70.541.605.441
Tại ngày cuối kỳ	59.134.288.493	6.093.702.271	1.482.791.207	117.106.018	-	66.827.887.989

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao còn sử dụng tại ngày cuối kỳ là 158.983.318.377 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 sách lần lượt là 270.039.668.269 đồng và 51.808.553.110 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.13).

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

Chi tiết danh mục các tài sản cố định hữu hình tại ngày cuối kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

	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 xây dựng): 4.213m ²	55.273.946.912	15.324.468.599	39.949.478.313
Máy móc, thiết bị	152.135.974.521	150.269.019.102	1.866.955.419
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec GD1- phần thiết bị	37.411.342.238	37.411.342.238	-
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec GD2 - Phần Thiết bị (TTC)	31.833.001.347	29.966.045.928	1.866.955.419
Dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec GD3+GD4	82.891.630.936	82.891.630.936	-

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)****10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm quản lý nhân sự	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	426.300.000	661.307.500	1.087.607.500
Số tăng trong kỳ	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối kỳ	426.300.000	661.307.500	1.087.607.500
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	426.300.000	661.307.500	1.087.607.500
Số tăng trong kỳ	-	-	-
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối kỳ	426.300.000	661.307.500	1.087.607.500
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-

Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao còn sử dụng tại ngày cuối kỳ là 1.087.607.500 đồng.

Chi tiết danh mục các tài sản cố định vô hình tại ngày cuối kỳ 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 quản lý nhân sự	426.300.000	426.300.000	-
Phần mềm quản trị nhân lực Histaff	426.300.000	426.300.000	-
Phần mềm máy tính	434.775.000	434.775.000	-
Phần mềm Bravo (Phòng tài chính kế toán + Phòng Vật tư)	260.775.000	260.775.000	-
Phần mềm Bravo (Phòng quản lý dự án)	174.000.000	174.000.000	-

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
Nguyên giá	277.419.302.059	-	-	277.419.302.059
Nhà	275.585.286.852	-	-	275.585.286.852
Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207	-	-	1.834.015.207
Giá trị hao mòn lũy kế	40.662.541.859	2.933.982.126	-	43.596.523.985
Nhà	38.828.526.652	2.933.982.126	-	41.762.508.778
Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207	-	-	1.834.015.207
Giá trị còn lại	236.756.760.200	-	(2.933.982.126)	233.822.778.074
Nhà	236.756.760.200	-	(2.933.982.126)	233.822.778.074
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 Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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.

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

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 33.656.685.920 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.13).

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

Chi tiết danh mục các bất động sản đầu tư tại ngày cuối kỳ 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	174.569.150.699	16.888.774.026	157.680.376.673
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 ABC Dương Nội	45.052.800.465	7.658.976.102	37.393.824.363
Dương Nội: 7.480m ²			
Tầng hầm 1+2 tòa FGHL Dương Nội:	73.951.254.427	7.211.558.475	66.739.695.952
11.396.14m ²			

12. Tài sản dở dang dài hạn**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Mua sắm	1.057.250.000	1.057.250.000	327.250.000	327.250.000
Xây dựng cơ bản	28.242.010.488	28.242.010.488	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
Cộng	29.299.260.488	29.299.260.488	25.789.352.871	25.789.352.871

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

13. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối kỳ	Phát sinh trong kỳ		Đầu năm
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	806.730.204.508	872.522.249.481	919.300.013.090	853.507.968.117
Vay ngắn hạn	804.658.479.008	870.450.523.981	739.300.013.090	673.507.968.117
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông ⁽ⁱ⁾	594.070.827.170	521.397.579.163	552.776.239.562	625.449.487.569
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I ⁽ⁱⁱ⁾	38.287.712.779	58.525.005.759	65.017.773.528	44.780.480.548
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy ⁽ⁱⁱⁱ⁾	39.996.956.317	63.056.956.317	23.060.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu ^(iv)	129.804.982.742	130.904.982.742	1.100.000.000	-
Vay cá nhân ^(v)	2.498.000.000	844.000.000	1.624.000.000	3.278.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Mai	-	95.722.000.000	95.722.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	2.071.725.500	2.071.725.500	180.000.000.000	180.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long	-	-	180.000.000.000	180.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông ^(vi)	2.071.725.500	2.071.725.500	-	-
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	598.818.767.244	423.894.406.170	104.448.797.226	279.373.158.300
Vay dài hạn	598.818.767.244	423.894.406.170	104.448.797.226	279.373.158.300
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông ^(vi)	6.575.343.300	1.473.910.500	2.071.725.500	7.173.158.300
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội ^(vii)	279.943.423.944	281.820.495.670	1.877.071.726	-
Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long	-	-	71.000.000.000	71.000.000.000
Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội ^(viii)	180.700.000.000	-	20.500.000.000	201.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai ^(ix)	131.600.000.000	140.600.000.000	9.000.000.000	-
Cộng	1.405.548.971.752	1.296.416.655.651	1.023.748.810.316	1.132.881.126.417

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

- (i) Khoản vay 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 07 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 khế 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 09/06/2022 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.
- (ii) Khoản vay 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 khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản: Cần trục tháp QTZ 7030, cần trục 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.
- (iii) Khoản vay 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 12/02/2026 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 02/02/2027. 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.
- (iv) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu theo Hợp đồng tín dụng số TDH.DN.2271.190326 ngày 17/04/2026 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) Khoản vay các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn 03 tháng, lãi suất 4%/năm. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

- (vi) Khoản vay 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 05 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 3 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; các khoản phải thu hợp pháp của Công ty.
- (vii) Khoản vay 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 giá trị gia tăng, 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:
- Toàn bộ tài sản hình thành vốn vay bao gồm Quyền sử dụng 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 27/03/2023 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 27/02/2023 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.
- (viii) Khoản vay dài hạn 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.
- (ix) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai theo Hợp đồng vay vốn số 0605/2026/HĐVV/XMC-XMH ngày 06/5/2026 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 15 tháng, lãi suất 4%/năm, trường hợp rút gốc trước hạn thì không được hưởng lãi suất đối với số tiền bị rút trước hạn. Khoản vay 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)****14. Phải trả người bán**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH Một thành viên Bê tông Xuân Mai	84.215.549.893	37.399.704.478
Các đối tượng khác	519.959.680.928	561.482.315.997
Cộng	604.175.230.821	598.882.020.475
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

c. Phải trả người bán là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.**15. Người mua trả tiền trước**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ Phần Conric Phú Yên (*)	128.237.595.704	128.237.595.704
Chi nhánh Rose Town - Công ty Cổ phần Sản xuất Bao Bì và Hàng xuất khẩu (**)	58.152.451.547	58.152.451.547
Công ty Cổ phần Vinausteel	89.698.229.782	32.975.972.444
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	42.000.000.000	-
Các đối tượng khác	100.173.141.490	127.702.883.529
Cộng	418.261.418.523	347.068.903.224

(*) 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, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk).

(**) 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.

b. Người mua trả tiền trước là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.**16. Phải trả cổ tức, lợi nhuận**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	946.333.440	949.374.485
Cộng	946.333.440	949.374.485

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)***Đơn vị tính: VND***17. 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	649.646.000	-	4.627.940.315	3.942.446.229	-	35.848.086
Thuế thu nhập doanh nghiệp	141.381.604	-	-	40.480.894	181.862.498	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	279.462.332	830.133.062	845.095.417	-	264.499.977
Thuế đất, tiền thuê đất	-	-	2.820.794.466	2.820.794.466	-	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	-	45.803.098	45.803.098	-	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	1.034.528.078	1.034.528.078	-	-
Cộng	791.027.604	279.462.332	9.359.199.019	8.729.148.182	181.862.498	300.348.063

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)****18. Chi phí phải trả**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	4.500.625.057	4.586.546.110
Trích trước chi phí công trình	174.614.688.807	93.853.571.373
Trích trước chi phí khấu hao bất động sản đầu tư vào giá vốn	662.206.872	1.337.152.452
Cộng	179.777.520.736	99.777.269.935
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
Cộng	44.255.676.301	44.255.676.301

19. Phải trả khác

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	839.240.650	772.864.944
Bảo hiểm xã hội	235.162.190	698.548
Bảo hiểm y tế	42.685.604	-
Bảo hiểm thất nghiệp	18.541.953	-
Nhận ký quỹ, ký cược	-	179.796.680
Các khoản phải trả, phải nộp khác	47.242.586.606	47.009.972.909
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	23.415.714.635	23.415.714.635
+ Phải trả, phải nộp khác	23.826.871.971	23.594.258.274
Cộng	48.378.217.003	47.963.333.081
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.138.047.661	2.462.047.661
Cộng	2.138.047.661	2.462.047.661

20. Doanh thu chờ phân bổ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê nhận trước	162.500.000	237.500.000
Cộng	162.500.000	237.500.000

21. Dự phòng phải trả

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	18.518.519
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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)****22. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu***Đơn vị tính: VND*

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	714.056.890.000	(30.845.085)	141.150.354.839	855.176.399.754
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	18.384.405.539	18.384.405.539
Phân phối lợi nhuận trong năm trước	-	-	(124.751.742)	(124.751.742)
Số dư cuối năm trước	714.056.890.000	(30.845.085)	159.410.008.636	873.436.053.551
Số dư đầu năm nay	714.056.890.000	(30.845.085)	159.410.008.636	873.436.053.551
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-
Lãi trong kỳ này	-	-	13.007.798.923	13.007.798.923
Phân phối lợi nhuận kỳ này (*)	-	-	(1.023.376.222)	(1.023.376.222)
Số dư cuối kỳ này	714.056.890.000	(30.845.085)	171.394.431.337	885.420.476.252

(*) Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông 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. 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng 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 chia cổ tức

	Từ 01/01/2026	Từ 01/01/2025
	đến 30/6/2026	đến 30/6/2025
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
+ <i>Vốn góp đầu năm</i>	714.056.890.000	714.056.890.000
+ <i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	-	-
+ <i>Vốn góp giảm trong kỳ</i>	-	-
+ <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	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.

23. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ

	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngoại tệ các loại		
+ <i>USD</i>	81,75	94,95
+ <i>EUR</i>	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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	82.312.625.756	165.909.512.881
Doanh thu hợp đồng xây dựng	794.069.896.568	550.145.916.460
Doanh thu sản xuất công nghiệp	138.129.729.737	41.985.791.069
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.238.431.769	40.749.956.001
Doanh thu khác	14.277.123.095	48.451.125.346
Cộng	1.031.027.806.925	847.242.301.757

Doanh thu với các bên liên quan: Xem thuyết minh VIII.2.**2. Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	81.007.629.109	162.685.293.544
Giá vốn hoạt động xây dựng	786.655.229.615	516.380.755.619
Giá vốn sản xuất công nghiệp	127.703.528.956	43.586.835.358
Giá vốn kinh doanh bất động sản	8.487.578.363	54.198.168.651
Giá vốn của hoạt động khác	9.336.205.469	42.830.573.797
Cộng	1.013.190.171.512	819.681.626.969

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.335.958.801	48.654.351
Lãi bán các khoản đầu tư (*)	20.934.782.609	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.100.000.000	5.182.452.270
Lãi chênh lệch tỷ giá	14.007.938	254.126.247
Doanh thu hoạt động tài chính khác	171.811.746	4.365.770.068
Cộng	25.556.561.094	9.851.002.936

(*) 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng 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	21.285.198.838	17.940.119.112
Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	(4.641.614.219)	(4.322.618.723)
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.677.813.393	2.532.914.602
Chi phí tài chính khác	437.140.375	4.303.080.175
Cộng	18.758.538.387	20.453.495.166

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	514.466.890
Thanh lý công cụ dụng cụ, vật tư khác	-	63.574.350
Tiền phạt vi phạm hợp đồng thu được	712.374.884	65.000.000
Các khoản khác	1.487.131	3.894.578
Cộng	804.771.106	646.935.818

6. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi tiền phạt vi phạm chất lượng	1.641.000.000	556.217.556
Khấu hao tài sản không phục vụ mục đích kinh doanh	38.400.954	38.400.954
Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp	60.771.523	247.228.935
Các khoản khác	5.876.332	408.601
Cộng	1.746.048.809	842.256.046

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)****7. Chi phí bán hàng**

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định	111.570.918	119.631.024
Chi phí dịch vụ mua ngoài	119.631.024	30.400.000
Các khoản chi phí bán hàng khác	91.200.000	-
Cộng	322.401.942	150.031.024

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh	80.821.318.471	22.775.532.568
Chi phí nhân viên quản lý	17.666.090.685	15.624.039.849
Chi phí vật liệu quản lý	13.525.000	1.648.164
Chi phí đồ dùng văn phòng	308.308.088	33.026.376
Chi phí khấu hao tài sản cố định	976.384.242	1.087.563.940
Thuế, phí và lệ phí	-	3.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	55.506.059.538	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.139.556.945	2.916.329.145
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.211.393.973	3.109.925.094
b. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(70.457.138.919)	(10.943.283.358)
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(70.457.138.919)	(10.943.283.358)
Cộng	10.364.179.552	11.832.249.210

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	195.689.849.841	83.362.370.728
Chi phí nhân công	25.702.298.415	20.712.947.701
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.374.346.298	9.772.694.197
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.090.068.554	27.480.738.404
Chi phí dự phòng	(14.951.079.381)	(10.943.283.358)
Chi phí lãi vay vốn hóa	13.259.439.410	16.933.808.218
Thầu phụ	658.896.003.644	516.665.379.439
Chi phí khác	4.465.416.675	11.927.314.217
Cộng	929.526.343.456	675.911.969.546

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)****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 qui 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 riêng giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	705.628.319
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	-	705.628.319

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Thông tin sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

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 riêng 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 Xây lắp Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội	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

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.

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)****2.2 Giao dịch với bên liên quan**

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch VND	
		Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	34.450.745.841	56.758.388.784
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	20.388.801.176	58.831.486.254
	Doanh thu thanh lý tài sản cố định và hàng hóa	-	558.960.097
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	43.737.731.693	78.579.924.917
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	53.656.201.859	45.303.567.541
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	4.325.359.590	1.128.564.608
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	5.811.141.119	20.138.786.891
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.562.978.683	42.924.581.984
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	272.460.590	-
	Doanh thu khác	385.582.043	1.148.502.314
	Chi phí lãi vay và chậm thanh toán	49.613.976	49.613.976
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	12.622.768.062	12.250.828.160
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	49.473.997	102.262.649
	Chi phí lãi vay và chậm thanh toán	-	1.050.000.000
	Cổ tức, lợi nhuận được chia trong kỳ	29.101.935	260.993.666
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	17.357.430.600	87.440.000
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	2.486.826.144	2.513.267.462
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.725.943.207	19.186.602.407
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	140.600.000.000	-
	Vay	9.000.000.000	-
	Trả gốc vay	150.000.000.000	-
	Cho vay	200.000.000.000	-
	Thu hồi gốc vay	1.923.287.671	-
	Lãi cho vay	-	4.132.452.270
	Cổ tức, lợi nhuận được chia trong kỳ	358.950.000.000	-
	Góp vốn	-	-

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch VND	
		Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.245.741.520	21.640.466.869
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	19.350.382.518	39.370.268.722
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:			
Các bên liên quan		Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Phải thu khách hàng (TM V.3)		204.364.260.354	175.649.006.070
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú		77.546.208.769	54.875.663.148
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai		8.504.983.136	10.965.105.010
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai		59.144.390.259	33.747.741.111
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương		27.744.187.137	25.095.799.647
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
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai		-	19.626.264.367
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai		31.482.892	-
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai		54.575.374	-
Trả trước cho người bán (TM V.4)		76.628.146.708	24.441.906.817
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú		980.422.601	980.422.601
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai		14.231.709.404	14.313.966.303
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai		49.302.048.713	2.787.211.262
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai		8.675.389.848	225.543.226
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai		3.438.576.142	4.627.916.722
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai		-	165.789.880
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương		-	1.341.056.823
Phải thu cho vay (TM V.2)		11.500.000.000	61.500.000.000
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam		11.000.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng		500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai		-	50.000.000.000
Phải thu khác (TM V.5)		3.965.876.211	4.085.398.873
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai		3.661.464.745	3.661.464.745
Vay và nợ thuê tài chính (TM V.13)		312.300.000.000	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 Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai		131.600.000.000	-
Phải trả người bán (TM V.14)		210.923.567.740	161.438.430.873
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú		45.156.280.444	28.396.923.891
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai		1.092.092.562	4.220.437.408
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai		11.956.726.042	15.117.429.816
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai		42.909.196.975	59.673.361.507
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai		13.723.328.204	12.123.139.499

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

Các bên liên quan		Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai		661.788.416	1.414.517.300
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai		84.215.549.894	37.399.704.478
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương		11.208.605.203	3.092.916.974
Người mua trả trước (TM V.15)		42.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai		42.000.000.000	-
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 Cừ	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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng 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 01/01/2026 đến 30/6/2026				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	932.199.626.305	2.238.431.769	96.589.748.851	1.031.027.806.925
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác				-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	932.199.626.305	2.238.431.769	96.589.748.851	1.031.027.806.925
Chi phí bộ phận	914.358.758.571	8.487.578.363	90.343.834.578	1.013.190.171.512
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	17.840.867.734	(6.249.146.594)	6.245.914.273	17.837.635.413
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				10.686.581.494
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				7.151.053.919
Doanh thu hoạt động tài chính				25.556.561.094
Chi phí tài chính				18.758.538.387
Thu nhập khác				804.771.106
Chi phí khác				1.746.048.809
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				13.007.798.923
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	6.704.068.049	-	-	6.704.068.049
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	5.621.860.462	2.935.136.853	49.827.199	8.606.824.514

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng 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 01/01/2025 đến 30/6/2025				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	592.131.707.529	40.749.956.001	214.360.638.227	847.242.301.757
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	592.131.707.529	40.749.956.001	214.360.638.227	847.242.301.757
Chi phí bộ phận	559.967.590.977	54.198.168.651	205.515.867.341	819.681.626.969
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	32.164.116.552	(13.448.212.650)	8.844.770.886	27.560.674.788
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				11.982.280.234
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				15.578.394.554
Doanh thu hoạt động tài chính				9.851.002.936
Chi phí tài chính				20.453.495.166
Thu nhập khác				646.935.818
Chi phí khác				842.256.046
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				705.628.319
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				4.074.953.777
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	8.504.156.769	-	-	8.504.156.769
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	7.193.915.136	3.098.355.424	457.071.219	10.749.341.779

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng 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
Số dư cuối kỳ				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.184.292.760.527	844.664.851.942	306.590.697.579	2.335.548.310.048
- Tài sản không phân bổ				1.277.334.599.723
Tổng tài sản	1.184.292.760.527	844.664.851.942	306.590.697.579	3.612.882.909.771
- Nợ phải trả bộ phận	2.037.567.990.400	494.013.944.021	185.882.573.892	2.717.464.508.313
- Nợ phải trả không phân bổ				9.997.925.206
Tổng nợ phải trả	2.037.567.990.400	494.013.944.021	185.882.573.892	2.727.462.433.519
	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	1.057.776.270.462	855.575.375.229	299.571.726.694	2.212.923.372.385
- Tài sản không phân bổ	-	-	-	961.015.554.280
Tổng tài sản	1.057.776.270.462	855.575.375.229	299.571.726.694	3.173.938.926.665
- Nợ phải trả bộ phận	1.545.661.900.667	410.055.165.401	334.746.958.061	2.290.464.024.129
- Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	10.038.848.985
Tổng nợ phải trả	1.545.661.900.667	410.055.165.401	334.746.958.061	2.300.502.873.114

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động kinh doanh trên lãnh thổ 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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	142.071.923.295	-	276.888.678.678	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.228.102.895.635	(347.701.603.094)	1.223.420.591.308	(362.652.682.475)
Đầu tư tài chính ngắn hạn	75.800.000.000	(14.800.000.000)	68.800.000.000	(14.800.000.000)
Cộng	1.445.974.818.930	(362.501.603.094)	1.569.109.269.986	(377.452.682.475)

	Giá trị sổ sách	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả cho người bán	613.081.763.586	607.788.553.240
Vay và nợ	1.405.548.971.752	1.132.881.126.417
Chi phí phải trả	224.033.197.037	144.032.946.236
Các khoản phải trả khác	48.188.920.046	47.959.347.394
Cộng	2.290.852.852.421	1.932.661.973.287

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 năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC của 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 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính riêng 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**

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.13). Thông tin về việc thế chấp tài sản cho đơn vị khác như sau:

Tài sản thế chấp	Giá trị sổ sách
Tài sản cố định hữu hình	51.808.553.110
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.

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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 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	1.638.871.876.111	651.980.976.310	2.290.852.852.421
Phải trả cho người bán	604.175.230.821	8.906.532.765	613.081.763.586
Vay và nợ	806.730.204.508	598.818.767.244	1.405.548.971.752
Chi phí phải trả	179.777.520.736	44.255.676.301	224.033.197.037
Các khoản phải trả khác	48.188.920.046	-	48.188.920.046
Đầu năm	1.600.126.605.921	332.535.367.366	1.932.661.973.287
Phải trả cho người bán	598.882.020.475	8.906.532.765	607.788.553.240
Vay và nợ	853.507.968.117	279.373.158.300	1.132.881.126.417
Chi phí phải trả	99.777.269.935	44.255.676.301	144.032.946.236
Các khoản phải trả khác	47.959.347.394	-	47.959.347.394

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 và các khoản 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

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.

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 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 riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được soát xét và Báo cáo tài chính riêng 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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 thay thế cho Thông tư 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)	Chỉ 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	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(14.800.000.000)	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124
2	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	949.374.485	Phải trả ngắn hạn khác	319	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313

Người lập biểu**Vũ Thị Nga****Kế toán trưởng****Đặng Hồng Linh****Tổng Giám đốc****Nguyễn Minh Đức**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026