

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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2025
đã được soát xét



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	05 – 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	09 – 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 – 49

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 của mình 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 2025.

Khái quát

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500443916, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 12 năm 2003, và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 30 do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch
Bà Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Quang	Thành viên
Bà Phạm Thị Hiền	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Cao Thắng	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 Mai Văn Định	Kế toán trưởng

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Minh Đức	Trưởng ban
Bà Phạm Thị Thanh Huyền	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 Cao Thắng	Tổng Giám đốc
----------------------	---------------

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Kiểm toán viên

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 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 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Số: 08.07.1.1/25/BCSX/NVA.CNHN

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 2025, từ trang 05 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 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 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA

Phó Giám đốc



Nguyễn Hải Linh

Số giấy CNĐKHN kiểm toán: 3407-2025-152-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.846.068.601.421	1.870.604.401.490
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		37.895.802.145	43.586.793.309
1. Tiền	111	V.1	37.895.802.145	43.586.793.309
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.089.028.771.110	1.116.020.071.525
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.052.326.741.933	1.049.047.508.339
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	167.122.911.643	210.574.621.391
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	14.800.000.000	14.800.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	96.333.141.135	91.600.156.530
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(241.554.023.601)	(250.002.214.735)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	138		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	717.686.027.156	708.317.291.458
1. Hàng tồn kho	141		719.268.091.951	709.899.356.253
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.582.064.795)	(1.582.064.795)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.458.001.010	2.680.245.198
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	-	30.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		847.757.233	251.836.140
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.17	610.243.777	2.398.409.058

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**Bảng cân đối kế toán 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		961.712.449.488	912.198.918.032
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		165.523.188.260	115.523.188.260
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	165.523.188.260	121.466.418.492
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.7	-	(5.943.230.232)
II. Tài sản cố định	220		84.274.817.308	84.126.100.720
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	84.274.817.308	84.126.100.720
- Nguyên giá	222		312.009.662.719	306.115.548.538
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(227.734.845.411)	(221.989.447.818)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	-	-
- Nguyên giá	228		1.087.607.500	1.087.607.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.087.607.500)	(1.087.607.500)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	239.690.742.248	242.702.208.436
- Nguyên giá	231		277.419.302.059	277.419.302.059
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(37.728.559.811)	(34.717.093.623)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.13	12.824.901.112	12.653.739.793
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12.824.901.112	12.653.739.793
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	458.366.414.839	456.576.710.718
1. Đầu tư vào công ty con	251		459.163.137.544	459.163.137.544
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		166.317.153.927	166.317.153.927
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		722.150.000	722.150.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(167.836.026.632)	(169.625.730.753)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.032.385.721	616.970.105
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	1.032.385.721	616.970.105
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.807.781.050.909	2.782.803.319.522

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**Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.948.654.449.120	1.927.626.919.768
I. Nợ ngắn hạn	310		1.803.868.130.960	1.604.038.179.838
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	510.816.839.208	439.425.316.592
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	217.807.698.701	255.731.401.355
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	2.818.906.674	4.018.509.417
4. Phải trả người lao động	314		3.798.898.554	6.733.399.310
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	145.536.758.939	84.456.271.838
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	44.424.408.520	67.855.494.568
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	867.375.641.380	734.426.809.516
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.288.978.984	11.390.977.242
II. Nợ dài hạn	330		144.786.318.160	323.588.739.930
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	12.976.621.022	12.976.621.022
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18	44.911.513.663	45.567.351.025
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19	5.203.351.268	5.203.351.268
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14	73.071.725.500	251.000.000.000
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	8.623.106.707	8.841.416.615
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		859.126.601.789	855.176.399.754
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	859.126.601.789	855.176.399.754
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		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(30.845.085)	(30.845.085)
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		145.100.556.874	141.150.354.839
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		141.025.603.097	138.031.561.278
- LNST chưa phân phối năm nay/kỳ này	421b		4.074.953.777	3.118.793.561
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.807.781.050.909	2.782.803.319.522

Người lập biểu



Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Mai Văn Định



Tổng Giám đốc

Nguyễn Cao Thắng

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

**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 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	847.242.301.757	940.953.744.012
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		847.242.301.757	940.953.744.012
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	819.681.626.969	873.994.047.491
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		27.560.674.788	66.959.696.521
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	9.851.002.936	26.862.022.754
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	20.453.495.166	66.987.856.000
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		17.940.119.112	41.201.477.411
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	150.031.024	234.317.195
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	11.832.249.210	24.445.575.414
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.975.902.324	2.153.970.666
11. Thu nhập khác	31	VI.5	646.935.818	6.697.697.931
12. Chi phí khác	32	VI.6	842.256.046	1.114.740.711
13. Lợi nhuận khác	40		(195.320.228)	5.582.957.220
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.780.582.096	7.736.927.886
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	705.628.319	5.807.622.789
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.074.953.777	1.929.305.097

Người lập biểu



Vũ Thị Thu Hường

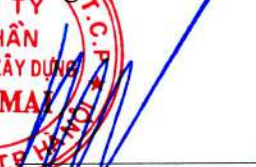
Kế toán trưởng



Mai Văn Định



Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

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 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.780.582.096	7.736.927.886
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		10.473.301.945	17.847.219.444
- Các khoản dự phòng	03		(16.399.435.395)	19.549.625.588
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(254.126.247)	(131.767.075)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.809.147.861)	(26.861.103.894)
- Chi phí lãi vay	06		17.940.119.112	41.201.477.411
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		10.731.293.650	59.342.379.360
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(7.204.542.323)	134.134.705.496
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(9.368.735.698)	225.662.189.064
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		92.065.116.761	(83.132.538.179)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(385.415.616)	(381.717.156)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(17.877.787.441)	(41.267.698.840)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.348.047.069)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(226.750.000)	(318.553.789)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		64.385.132.264	294.038.765.956
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(7.812.701.319)	(1.308.171.818)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		609.028.895	138.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	4.062.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.231.106.621	26.722.922.076
Lưu chuyển tiền thuần hoạt động đầu tư	30		(1.972.565.803)	29.614.932.076

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

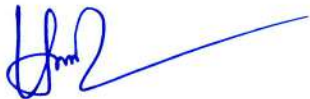
Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

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 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		441.734.163.421	829.908.908.151
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(486.713.606.057)	(1.054.842.232.524)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(23.157.749.528)	(50.574.418.868)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(68.137.192.164)	(275.507.743.241)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(5.724.625.703)	48.145.954.791
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		43.586.793.309	148.429.014.702
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		33.634.539	1.397.591
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	37.895.802.145	196.576.367.084

Người lập biểu



Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

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 hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500443916, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 12 năm 2003, và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 30 do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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

Không có sự kiện hay hoạt động kinh doanh bất thường nào 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 vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 là: 147 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 154 người).

- Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 Công ty có các công ty con như sau:

Tên công ty con	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, công nghiệp	83,53%	83,53%

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	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết kế Xuân Mai	Thiết kế kiến trúc công trình	86,54%	86,54%
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	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	Lắp đặt hệ thống điện và các hệ thống xây dựng khác	97,00%	97,00%
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	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	Tư vấn, môi giới bất động sản và quản lý, vận hành tòa nhà	98,89%	98,89%
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	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	Sản xuất bê tông đúc sẵn và các sản phẩm nhân tạo sử dụng trong xây dựng	100,00%	100,00%

- Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 Công ty có các công ty liên kết, liên doanh như sau:

Tên công ty liên kết, liên doanh	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Xuân Mai 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	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	32,10%	32,10%
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	Xây dựng nhà ở	39,13%	39,13%
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Xây dựng nhà 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 không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin 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 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực đã ban hành. Các Báo cáo tài chính 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 kế toán 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. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Trường hợp hợp đồng không quy định cụ thể tỷ giá thanh toán:

+ Đối với nợ phải thu: Tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với nợ phải trả: Tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

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

+ Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: Tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

+ Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: Tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối kỳ sau khi được bù trừ chênh lệch tăng với chênh lệch giảm được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

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

a. 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. 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.

b. 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.

c. 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 cho vay

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.

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

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

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

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

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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)

6. 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: 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.
- Thành phẩm: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung.

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

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

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

7. 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.

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	05 - 10	06 - 15
Phương tiện vận tải	03 - 07	05 - 10
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 25/4/2013 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.

8. 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

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)

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

9. 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”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

10. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước 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 trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

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 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.

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)

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.

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

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

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

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

14. 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.

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

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

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

16. 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.

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)

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng cân đối kế toán 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 Bảng Cân đối kế toán riêng của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm, nghị quyết Hội đồng quản trị và thông báo chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ý chứng khoán được xác lập.

17. 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, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành 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 qui 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.

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)

Doanh thu hoạt động cho thuê tài sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

18. 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.

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)

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần 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.

19. 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, lãi chậm trả, ...

20. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là 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.

22. 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.

23. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

24. 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.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**1. Tiền**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	3.566.180.697	72.549.469
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	34.329.621.448	43.514.243.840
Cộng	37.895.802.145	43.586.793.309

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 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		459.163.137.544	(89.940.208.022)			459.163.137.544	(91.775.922.308)	
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú ⁽ⁱ⁾	86,39	35.689.350.000	-	22.352.239.905	86,39	35.689.350.000	(991.720.862)	16.234.743.148
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	(4.952.394.727)	(*)	83,53	17.960.000.000	(3.433.910.265)	(*)
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	97,00	97.000.000.000	(67.663.504.369)	(*)	97,00	97.000.000.000	(66.695.084.394)	(*)
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	100,00	100.000.000.000	(9.431.657.106)	(*)	100,00	100.000.000.000	(12.022.552.545)	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	98,89	88.959.787.544	-	(*)	98,89	88.959.787.544	-	(*)
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	100,00	90.000.000.000	(7.892.651.820)	(*)	100,00	90.000.000.000	(8.632.654.242)	(*)
Đầu tư vào Công ty liên kết		166.317.153.927	(77.895.818.610)			166.317.153.927	(77.849.808.445)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	32,10	29.970.755.000	(12.508.452.755)	(*)	32,10	29.970.755.000	(12.508.452.755)	(*)
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 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 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	(123.499.116)	(*)
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	39,13	49.500.000.000	(289.768.433)	(*)	39,13	49.500.000.000	(287.457.647)	(*)
Đầu tư vào đơn vị khác		722.150.000	-	2.142.063.550		722.150.000	-	2.075.403.550
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2 ⁽ⁱ⁾	0,11	722.150.000	-	2.142.063.550	0,11	722.150.000	-	2.075.403.550
Tổng cộng		626.202.441.471	(167.836.026.632)	24.494.303.455		626.202.441.471	(169.625.730.753)	18.310.146.698

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

	Kỳ này VND
Số dư đầu năm	169.625.730.753
Trích lập trong kỳ	2.532.914.602
Hoàn nhập trong kỳ	(4.322.618.723)
Số dư cuối kỳ	167.836.026.632

(*): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý các khoản đầu tư này do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. 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 2025 trên sàn giao dịch chứng khoán (tương ứng 3.568.935 cổ phần, giá đóng cửa bình quân là 6.263 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 2025 trên sàn giao dịch chứng khoán (tương ứng 55.550 cổ phần, giá đóng cửa bình quân là 38.561 đồng/cổ phần).

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

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

3. Phải thu khách hàng

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	32.002.479.457	178.368.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	204.376.911.928	206.156.336.716
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	815.947.350.548	664.522.571.623
Cộng	1.052.326.741.933	1.049.047.508.339

b. Phải thu khách hàng là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.

4. Trả trước cho người bán

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	-	51.358.647.321
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long (*)	44.001.072.273	44.001.072.273
Trả trước ngắn hạn của khách hàng khác	123.121.839.370	115.214.901.797
Cộng	167.122.911.643	210.574.621.391

(*): Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long để nhận chuyển nhượng các căn hộ thuộc dự án Skyview Plaza tại số 360 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội (trước là 360 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội).

b. Trả trước cho người bán là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.

5. Phải thu về cho vay

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
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 TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	3.300.000.000
Cộng	14.800.000.000	14.800.000.000

b. Phải thu về cho vay 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)****6. 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	2.687.391.322	2.291.645.987
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	370.656.810	370.656.810
Phải thu khác	89.613.628.258	85.276.388.988
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>89.613.628.258</i>	<i>85.276.388.988</i>
Cộng	96.333.141.135	91.600.156.530
b. Dài hạn		
Phải thu khác	165.523.188.260	121.466.418.492
<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 Cổ phần Phát triển Đô thị Yên Bình (**)</i>	<i>50.000.000.000</i>	<i>-</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>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>-</i>	<i>5.943.230.232</i>
Cộng	165.523.188.260	121.466.418.492

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

(**): Là khoản tiền góp vốn vào dự án Khu đô thị Yên Bình tại phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên (trước là phường Đồng Tiến và phường Tân Hương, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên).

(***): 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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội (trước là đường Lê Văn Thiêm, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội).

c. Phải thu khác 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)***Đơn vị tính: VND***7. Nợ xấu**

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
a. Ngắn hạn						
Phải thu khách hàng	175.115.809.286	175.115.809.286	-	189.507.230.652	189.507.230.652	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	71.307.762.342	71.307.762.342	-	71.307.762.342	71.307.762.342	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	20.873.729.142	-	20.873.729.142	20.873.729.142	-
Trung tâm đổi mới sáng tạo Quốc Gia	18.180.957.405	18.180.957.405	-	18.180.957.405	18.180.957.405	-
Các đối tượng khác	64.753.360.397	64.753.360.397	-	79.144.781.763	79.144.781.763	-
Phải thu 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	3.300.000.000	3.300.000.000	-	3.300.000.000	3.300.000.000	-
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	500.000.000	500.000.000	-	500.000.000	500.000.000	-
Phải thu khác	51.638.214.315	51.638.214.315	-	45.694.984.083	45.694.984.083	-
CNHD - Nguyễn Công Dẫn	13.880.000.000	13.880.000.000	-	13.880.000.000	13.880.000.000	-
CNHD - Trần Văn Bắc	10.000.000.000	10.000.000.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hải Dương	8.387.285.061	8.387.285.061	-	8.387.285.061	8.387.285.061	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Hai Thành	6.292.832.111	6.292.832.111	-	6.292.832.111	6.292.832.111	-
CNHD - Trần Hoa Mai	6.000.000.000	6.000.000.000	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01	5.943.230.232	5.943.230.232	-	-	-	-
Các đối tượng khác	1.134.866.911	1.134.866.911	-	1.134.866.911	1.134.866.911	-
Cộng	241.554.023.601	241.554.023.601	-	250.002.214.735	250.002.214.735	-
b. Dài hạn						
Phải thu khác	-	-	-	5.943.230.232	5.943.230.232	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01	-	-	-	5.943.230.232	5.943.230.232	-
Cộng	-	-	-	5.943.230.232	5.943.230.232	-

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. Hàng tồn kho***Đơn vị tính: VND*

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	7.293.026.338	-	6.800.627.611	-
- Công cụ, dụng cụ	5.910.130	-	15.049.311	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	524.349.677.443	-	513.158.088.697	-
- Hàng hoá	187.619.478.040	(1.582.064.795)	189.925.590.634	(1.582.064.795)
+ Hàng hóa bất động sản	186.102.575.108	(1.582.064.795)	188.976.696.918	(1.582.064.795)
+ Hàng hóa khác	1.516.902.932	-	948.893.716	-
Cộng	719.268.091.951	(1.582.064.795)	709.899.356.253	(1.582.064.795)

9. Chi phí trả trước

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Các khoản khác	-	30.000.000
Cộng	-	30.000.000
b. Dài hạn		
Giá trị còn lại công cụ dụng cụ đã xuất dùng	634.816.733	499.768.014
Các khoản khác	397.568.988	117.202.091
Cộng	1.032.385.721	616.970.105

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ Quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	89.093.081.906	199.285.603.756	10.159.348.183	7.341.714.693	235.800.000	306.115.548.538
Số tăng trong kỳ	-	267.000.000	7.374.540.000	-	-	7.641.540.000
- Mua trong kỳ	-	-	7.374.540.000	-	-	7.374.540.000
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	267.000.000	-	-	-	267.000.000
Số giảm trong kỳ	-	(610.920.364)	(1.136.505.455)	-	-	(1.747.425.819)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(610.920.364)	(1.136.505.455)	-	-	(1.747.425.819)
Số dư cuối kỳ	89.093.081.906	198.941.683.392	16.397.382.728	7.341.714.693	235.800.000	312.009.662.719
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	25.388.013.417	179.632.487.698	9.567.473.034	7.165.673.669	235.800.000	221.989.447.818
Số tăng trong kỳ	1.523.593.332	5.655.300.403	263.297.020	19.645.002	-	7.461.835.757
- Khấu hao trong kỳ	1.523.593.332	5.655.300.403	263.297.020	19.645.002	-	7.461.835.757
Số giảm trong kỳ	-	(610.920.364)	(1.105.517.800)	-	-	(1.716.438.164)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(610.920.364)	(1.105.517.800)	-	-	(1.716.438.164)
Số dư cuối kỳ	26.911.606.749	184.676.867.737	8.725.252.254	7.185.318.671	235.800.000	227.734.845.411
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	63.705.068.489	19.653.116.058	591.875.149	176.041.024	-	84.126.100.720
Tại ngày cuối kỳ	62.181.475.157	14.264.815.655	7.672.130.474	156.396.022	-	84.274.817.308

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao còn sử dụng là 116.857.204.689 đồng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ kế toán lần lượt là 271.818.629.525 đồng và 60.791.256.697 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; Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I (xem thuyết minh V.14).

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

Đơn vị tính: VND

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	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 vô hình hết khấu hao còn sử dụng là 1.087.607.500 đồng.

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số 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	34.717.093.623	3.011.466.188	-	37.728.559.811
Nhà	32.959.495.723	2.935.048.881	-	35.894.544.604
Cơ sở hạ tầng	1.757.597.900	76.417.307	-	1.834.015.207
Giá trị còn lại	242.702.208.436	-	3.011.466.188	239.690.742.248
Nhà	242.625.791.129	-	2.935.048.881	239.690.742.248
Cơ sở hạ tầng	76.417.307	-	76.417.307	-

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 2025 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 2025 để trình bày trên 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.

Tại ngày 30/6/2025, một số bất động sản đầu tư có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ kế toán lần lượt là 35.490.701.127 đồng và 24.698.621.390 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; Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I (xem thuyết minh V.14).

Bất động sản đầu tư của Công ty là các sản thương mại và căn hộ tại thành phố Hà Nội và tỉnh Phú Thọ (trước là tỉnh Vĩnh Phúc) Công ty đang dùng để cho thuê.

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

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Mua sắm	327.250.000	294.525.000
- Xây dựng cơ bản	12.497.651.112	12.359.214.793
+ <i>Đầu tư dây chuyền sản xuất sàn rỗng Hollow-core</i>	96.436.319	-
+ <i>Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec số 5</i>	12.401.214.793	12.359.214.793
Cộng	12.824.901.112	12.653.739.793

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

14. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối kỳ		Phát sinh trong kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	867.375.641.380	867.375.641.380	619.662.437.921	486.713.606.057	734.426.809.516	734.426.809.516
Vay ngắn hạn	647.375.641.380	647.375.641.380	439.662.437.921	486.713.606.057	694.426.809.516	694.426.809.516
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông ^(a)	552.043.782.772	552.043.782.772	416.779.717.260	430.708.079.530	565.972.145.042	565.972.145.042
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 ^(b)	89.563.858.608	89.563.858.608	22.882.720.661	56.005.526.527	122.686.664.474	122.686.664.474
Vay cá nhân ^(c)	5.768.000.000	5.768.000.000	-	-	5.768.000.000	5.768.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	220.000.000.000	220.000.000.000	180.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long ^(d)	220.000.000.000	220.000.000.000	180.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000
b. Vay dài hạn	73.071.725.500	73.071.725.500	2.071.725.500	180.000.000.000	251.000.000.000	251.000.000.000
Vay dài hạn	73.071.725.500	73.071.725.500	2.071.725.500	180.000.000.000	251.000.000.000	251.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông ^(e)	2.071.725.500	2.071.725.500	2.071.725.500	-	-	-
Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long ^(d)	71.000.000.000	71.000.000.000	-	180.000.000.000	251.000.000.000	251.000.000.000
Tổng cộng	940.447.366.880	940.447.366.880	621.734.163.421	666.713.606.057	985.426.809.516	985.426.809.516

(a): Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng số 01/2025/178640/HĐTD ngày 14 tháng 01 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 là 1.000 tỷ đồng, trong đó, hạn mức cho vay, bảo lãnh thanh toán và mở L/C tối đa là 800 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 30/11/2025. 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:

- Văn phòng Công ty tại tầng 4 tòa tháp Xuân Mai Tower Tô Hiệu - Hà Đông và nội thất gắn liền;
- Các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng;
- Và một số các tài sản 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)

- (b): Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch 1 theo hợp đồng số 01/2025/178640/HĐTD ngày 14 tháng 01 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 30/11/2025. 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, cầu tháp JCC180U số 2 và một số các tài sản khác.
- (c): Khoản vay các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn 11 tháng, lãi suất 4%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (d): Khoản vay Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long theo hợp đồng số 0000444832/2024/HĐTD-BacABank-170 ngày 25 tháng 6 năm 2024 với hạn mức vay là 750 tỷ đồng nhằm mục đích bổ sung vốn đầu tư dự án đầu tư Khu phức hợp nhà ở thông minh kết hợp trung tâm thương mại tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk (trước là 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Mê Thuột, tỉnh Đắk Lắk, số tiền nhận vay đã sử dụng: nộp tiền nghĩa vụ quyền sử dụng đất). Thời hạn vay tối đa 48 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, lãi suất cho vay được thỏa thuận theo từng khế ước nhận nợ, lãi suất vay trong kỳ là 11,8%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 09/2022/HĐMB-STC ngày 19/5/2022 ký giữa Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk với Công ty và Quyết định số 1055/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk ngày 09/05/2022 về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá tài sản công là cơ sở nhà, đất tại địa chỉ 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk (trước là 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Mê Thuột, tỉnh Đắk Lắk) được quy định chi tiết trong Hợp đồng tín dụng.
- (e): 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 Hollow core; nguồn thu từ các khoản bồi thường thiệt hại liên quan đến Dự án; toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi bằng Việt Nam đồng, ngoại tệ của Công ty tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác; các khoản phải thu hợp pháp của Công ty.

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

15. Phải trả người bán

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	53.949.871.221	53.949.871.221	71.400.801.332	71.400.801.332
Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	456.866.967.987	456.866.967.987	368.024.515.260	368.024.515.260
Cộng	510.816.839.208	510.816.839.208	439.425.316.592	439.425.316.592
b. Dài hạn				
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm	12.976.621.022	12.976.621.022	12.976.621.022	12.976.621.022
Cộng	12.976.621.022	12.976.621.022	12.976.621.022	12.976.621.022

c. Phải trả người bán là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.**16. Người mua trả tiền trước**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Conric Phú Yên (*)	66.825.835.676	65.737.210.676
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Yên Bình - Chi nhánh Yên Bình Xuân Mai (**)	75.783.408.003	-
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Hoàn Kiếm	24.845.723.000	46.769.000.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	50.352.732.022	143.225.190.679
Cộng	217.807.698.701	255.731.401.355

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

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

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	2.398.409.058	-	6.625.409.731	4.707.299.570	480.298.897	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.221.994.167	(3.891.978)	3.348.047.069	129.944.880	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	274.696.858	2.291.284.690	2.280.272.844	-	285.708.704
Thuế đất, tiền thuê đất	-	-	2.559.449.348	26.251.378	-	2.533.197.970
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	521.818.392	260.441.814	782.260.206	-	-
Cộng	2.398.409.058	4.018.509.417	11.732.693.605	11.144.131.067	610.243.777	2.818.906.674

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	38.256.906.545	21.260.766.656
Trích trước chi phí công trình	105.936.330.510	61.845.613.866
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa thành phẩm bất động sản đã bán	1.343.521.884	1.349.891.316
Cộng	145.536.758.939	84.456.271.838
b. Dài hạn		
Trích trước chi phí khấu hao bất động sản đầu tư vào giá vốn	44.911.513.663	45.567.351.025
Cộng	44.911.513.663	45.567.351.025

19. Phải trả khác

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	1.013.530.675	987.052.611
Bảo hiểm xã hội	232.048.888	-
Bảo hiểm y tế	41.445.264	-
Bảo hiểm thất nghiệp	18.199.728	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	500.000.000	500.000.000
Cổ tức lợi nhuận phải trả	17.418.992.669	40.576.742.197
Các khoản phải trả, phải nộp khác	25.200.191.296	25.791.699.760
<i>Phải trả, phải nộp khác</i>	<i>25.200.191.296</i>	<i>25.791.699.760</i>
Cộng	44.424.408.520	67.855.494.568
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.203.351.268	5.203.351.268
Cộng	5.203.351.268	5.203.351.268

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

20. Dự phòng phải trả

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	8.623.106.707	8.841.416.615
Cộng	8.623.106.707	8.841.416.615

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

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	673.643.390.000	(30.845.085)	229.126.987.465	902.739.532.380
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	3.118.793.561	3.118.793.561
Phân phối lợi nhuận trong năm trước	40.413.500.000	-	(91.095.426.187)	(50.681.926.187)
Số dư cuối năm trước	714.056.890.000	(30.845.085)	141.150.354.839	855.176.399.754
Số dư đầu năm nay	714.056.890.000	(30.845.085)	141.150.354.839	855.176.399.754
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-
Lãi trong kỳ	-	-	4.074.953.777	4.074.953.777
Phân phối lợi nhuận kỳ này (*)	-	-	(124.751.742)	(124.751.742)
Số dư cuối kỳ	714.056.890.000	(30.845.085)	145.100.556.874	859.126.601.789

(*): Theo Biên bản số 08/2025/BB/XMC-ĐHĐCĐTN ngày 18 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết số 08/2025/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận của năm 2024 vào các quỹ. Chi tiết như sau:

	Số tiền
	VND
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (từ nguồn lợi nhuận năm 2024)	124.751.742
Cộng	124.751.742

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 VND	%	Đầu năm VND	%
- Bà Nguyễn Minh Trang	177.858.560.000	24,91	177.858.560.000	24,91
- Bà Đinh Thị Thanh Hà	164.857.810.000	23,09	164.857.810.000	23,09
- Ông Bùi Khắc Sơn	142.768.750.000	19,99	142.768.750.000	19,99
- Bà Nguyễn Phương Lan	69.060.710.000	9,67	69.060.710.000	9,67
- Các cổ đông khác	159.511.060.000	22,34	159.511.060.000	22,34
Cộng	714.056.890.000	100	714.056.890.000	100

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	714.056.890.000	673.643.390.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	40.413.500.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	714.056.890.000	714.056.890.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	87.567.305.300

d) Cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
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.		

22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán riêng

	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- USD	101,55	101,55
- EUR	8.123,50	8.111,35

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 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa	165.909.512.881	121.436.316.364
Doanh thu hợp đồng xây dựng	550.145.916.460	250.167.407.413
Doanh thu sản xuất công nghiệp	41.985.791.069	155.841.130.331
Doanh thu kinh doanh bất động sản	40.749.956.001	401.285.877.270
Doanh thu khác	48.451.125.346	12.223.012.634
Cộng	847.242.301.757	940.953.744.012

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	162.685.293.544	121.537.863.848
Giá vốn hoạt động xây dựng	516.380.755.619	228.100.304.018
Giá vốn sản xuất công nghiệp	43.586.835.358	143.814.355.188
Giá vốn kinh doanh bất động sản	54.198.168.651	368.396.440.866
Giá vốn của hoạt động khác	42.830.573.797	12.145.083.571
Cộng	819.681.626.969	873.994.047.491

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	48.654.351	23.473.814.538
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.182.452.270	3.249.107.538
Lãi chênh lệch tỷ giá	254.126.247	131.767.075
Lãi chậm thanh toán	4.365.770.068	7.333.603
Cộng	9.851.002.936	26.862.022.754

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 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Lãi tiền vay	17.940.119.112	41.201.477.411
Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	(4.322.618.723)	(3.565.056.470)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	64.615.458
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	2.532.914.602	27.583.187.879
Lãi chậm thanh toán	4.303.080.175	1.703.631.722
Cộng	20.453.495.166	66.987.856.000

5. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	514.466.890	138.181.818
Thanh lý công cụ dụng cụ, vật tư khác	63.574.350	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	6.296.753.987
Tiền phạt vi phạm hợp đồng thu được	65.000.000	175.023.251
Các khoản khác	3.894.578	87.738.875
Cộng	646.935.818	6.697.697.931

6. Chi phí khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Chi tiền phạt vi phạm chất lượng	556.217.556	38.779.129
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	247.228.935	5.131.438
Các khoản khác	408.601	1.032.429.190
Cộng	842.256.046	1.114.740.711

7. Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định	119.631.024	119.631.024
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.400.000	114.686.171
Cộng	150.031.024	234.317.195

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 quản lý doanh nghiệp**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh	22.775.532.568	25.045.575.414
Chi phí nhân viên quản lý	15.624.039.849	15.250.794.547
Chi phí vật liệu quản lý	1.648.164	65.886.913
Chi phí đồ dùng văn phòng	33.026.376	7.827.937
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.087.563.940	1.472.023.341
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	2.756.734.319
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.916.329.145	2.357.685.163
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.109.925.094	3.131.623.194
b. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(10.943.283.358)	(600.000.000)
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(10.943.283.358)	(600.000.000)
Cộng	11.832.249.210	24.445.575.414

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	83.362.370.728	69.735.394.997
Chi phí nhân công	20.712.947.701	18.745.919.905
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.772.694.197	17.246.140.393
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.480.738.404	28.207.726.752
Chi phí dự phòng	(10.943.283.358)	2.156.734.319
Chi phí lãi vay vốn hóa	16.933.808.218	14.895.698.630
Thầu phụ	516.665.379.439	403.222.369.820
Chi phí khác	11.927.314.217	10.258.491.690
Cộng	675.911.969.546	564.468.476.506

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	705.628.319	5.807.622.789
- 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	5.807.622.789

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

Chi phí lãi vay vốn hóa

16.933.808.218

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Thông tin sự kiện sau niên độ**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 Xuân Mai Thanh Hóa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	Công ty liên kết

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

2.2 Giao dịch với bên liên quan

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch VND	
		Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	56.758.388.784	46.384.819.307
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	58.831.486.254	37.986.835.606
	Thanh lý tài sản cố định	558.960.097	-
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	78.579.924.917	48.732.224.753
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	45.303.567.541	59.041.799.152
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	1.128.564.608	2.697.838.153

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 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.138.786.891	7.540.668.268
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	42.924.581.984	49.340.160.470
	Chi phí lãi chậm thanh toán	1.148.502.314	1.621.132.717
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	49.613.976	49.613.976
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	12.250.828.160	10.502.008.151
	Chi phí lãi chậm thanh toán	102.262.649	82.499.005
	Cổ tức, lợi nhuận được chia trong kỳ	1.050.000.000	1.050.000.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	260.993.666	1.241.324.830
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	87.440.000	5.630.716.540
	Mua tài sản cố định	-	638.181.818
Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.513.267.462	1.784.325.007
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	19.186.602.407	5.566.619.259
	Chi phí lãi vay, lãi chậm thanh toán	-	307.356.163
	Cổ tức, lợi nhuận được chia trong kỳ	4.132.452.270	2.199.107.538
	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.640.466.869	24.919.170.534
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	39.370.268.722	37.877.510.072

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)	187.048.397.289	258.472.011.438
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	36.776.364.752	6.634.648.934
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	252.862.112	7.619.350.910
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	44.477.727.956	9.503.891.683
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	38.130.530.226	20.937.087.125
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 Phát triển Đô thị Sơn An	4.069.999.999	4.069.999.999
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	32.002.479.457	178.368.600.000
Trả trước cho người bán (TM V.4)	26.458.225.022	74.820.028.231
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	2.478.016.007	10.010.320.200

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 Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	13.013.037.590	12.817.017.590	
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	-	51.358.647.321	
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	257.408.938	47.217.600	
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	8.045.283.787	-	
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	2.664.478.700	586.825.520	
Phải thu cho vay (TM V.5)	11.500.000.000	11.500.000.000	
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	11.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	500.000.000	
Phải thu khác (TM V.6)	11.248.707.745	47.169.479.745	
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	3.661.464.745	3.661.464.745	
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	10.000.000	-	
Ban lãnh đạo	7.577.243.000	43.508.015.000	
Phải trả người bán (TM V.15)	173.674.314.197	164.619.770.322	
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	35.484.825.400	16.983.905.808	
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	4.106.700.509	8.394.294.328	
Công ty Cổ phần Cơ giới vận tải Xuân Mai	14.584.335.295	11.460.894.739	
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	53.949.871.221	71.400.801.332	
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	7.744.545.177	17.889.078.487	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	7.241.227.551	8.314.083.694	
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	25.943.629.871	30.058.824.644	
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	24.501.291.883	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	39.000.000	39.000.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	78.887.290	78.887.290	
Thu nhập của Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng trong kỳ:			
Họ tên	Chức danh	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc			
Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch HĐQT	767.524.195	754.676.053
Bà Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên HĐQT	334.414.353	327.630.521
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên HĐQT	335.183.649	328.421.963
Bà Phạm Thị Hiền	Thành viên HĐQT	548.135.369	330.231.485
Ông Nguyễn Đức Quang	Thành viên HĐQT	334.414.353	108.092.619
Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	365.246.427	359.749.593
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	269.113.944	263.716.740
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	293.019.779	289.294.571
Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng Giám đốc	269.072.433	264.074.261
Kế toán trưởng, Ban Kiểm soát			
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	250.447.453	246.883.549
Ông Nguyễn Minh Đức	Trưởng Ban kiểm soát	275.498.167	87.533.973
Bà Phạm Thị Thanh Huyền	Thành viên Ban kiểm soát	171.200.264	161.138.135
Bà Phạm Mỹ Hạnh	Thành viên Ban kiểm soát	107.537.313	106.674.350
Tổng cộng		4.320.807.699	3.628.117.813

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)

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	Tổng cộng
Kỳ này				
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	Tổng cộng
Số dư cuối kỳ				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.183.995.186.056	924.138.156.997	203.385.490.872	2.311.518.833.925
- Tài sản không phân bổ	-	-	-	496.262.216.984
Tổng tài sản	1.183.995.186.056	924.138.156.997	203.385.490.872	2.807.781.050.909
- Nợ phải trả bộ phận	1.377.964.481.834	419.061.668.108	140.339.320.194	1.937.365.470.136
- Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	11.288.978.984
Tổng nợ phải trả	1.377.964.481.834	419.061.668.108	140.339.320.194	1.948.654.449.120

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

	Số cuối kỳ		Số 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	37.895.802.145	-	43.586.793.309	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.311.125.023.196	(226.754.023.601)	1.259.451.780.564	(241.145.444.967)
Phải thu về cho vay	14.800.000.000	(14.800.000.000)	14.800.000.000	(14.800.000.000)
Cộng	1.363.820.825.341	(241.554.023.601)	1.317.838.573.873	(255.945.444.967)

	Giá trị sổ sách	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả cho người bán	523.793.460.230	452.401.937.614
Vay và nợ	940.447.366.880	985.426.809.516
Chi phí phải trả	190.448.272.602	130.023.622.863
Các khoản phải trả khác	42.619.183.965	66.368.441.957
Cộng	1.697.308.283.677	1.634.220.811.950

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

5. Rủi ro tín dụng

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

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

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

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)****6. 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
Số cuối kỳ	1.566.348.423.492	130.959.860.185	1.697.308.283.677
Phải trả cho người bán	510.816.839.208	12.976.621.022	523.793.460.230
Vay và nợ	867.375.641.380	73.071.725.500	940.447.366.880
Chi phí phải trả	145.536.758.939	44.911.513.663	190.448.272.602
Các khoản phải trả khác	42.619.183.965	-	42.619.183.965
Số đầu năm	1.324.676.839.903	309.543.972.047	1.634.220.811.950
Phải trả cho người bán	439.425.316.592	12.976.621.022	452.401.937.614
Vay và nợ	734.426.809.516	251.000.000.000	985.426.809.516
Chi phí phải trả	84.456.271.838	45.567.351.025	130.023.622.863
Các khoản phải trả khác	66.368.441.957	-	66.368.441.957

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.

7. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

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)

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.

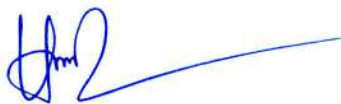
8. Thông tin về hoạt động liên tục

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 riêng giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được soát xét Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Người lập biểu



Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Mai Văn Định



Tổng Giám đốc

Nguyễn Cao Thắng

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025