

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	05 – 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09 – 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 – 52

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 hợp nhất 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 soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê chuẩn và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Số: 08.07.1.2/25/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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA
Phó Giám đốc**



Nguyễn Hải Linh

Số giấy CNDKHN 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		2.110.821.775.216	2.229.060.228.460
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	71.274.627.328	76.283.760.495
1. Tiền	111		62.274.627.328	65.283.760.495
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.000.000.000	11.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	8.541.088.500	4.041.088.500
1. Chứng khoán kinh doanh	121		41.088.500	41.088.500
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		8.500.000.000	4.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.091.398.622.453	993.309.289.907
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.077.554.604.948	1.008.283.801.671
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	160.850.433.337	145.366.969.140
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	17.265.000.000	17.765.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	102.185.513.819	96.956.536.407
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(266.456.929.651)	(275.063.017.311)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	138		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	905.227.159.941	1.120.326.996.821
1. Hàng tồn kho	141		907.446.927.412	1.122.546.764.292
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.219.767.471)	(2.219.767.471)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		34.380.276.994	35.099.092.737
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	2.927.501.570	1.670.517.231
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		29.332.415.703	29.520.050.504
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.18	2.120.359.721	3.908.525.002

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.054.078.247.298	714.745.987.217
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		165.613.188.260	115.613.188.260
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	165.613.188.260	121.556.418.492
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.7	-	(5.943.230.232)
II. Tài sản cố định	220		222.144.974.241	238.671.464.596
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	222.033.363.982	238.518.170.709
- Nguyên giá	222		675.865.743.664	698.380.395.891
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(453.832.379.682)	(459.862.225.182)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	111.610.259	153.293.887
- Nguyên giá	228		4.813.880.647	4.813.880.647
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.702.270.388)	(4.660.586.760)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	543.288.685.652	242.702.208.436
- Nguyên giá	231		617.568.494.427	292.008.973.646
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(74.279.808.775)	(49.306.765.210)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.13	14.711.553.401	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		14.711.553.401	12.653.739.793
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	89.189.495.482	89.189.495.482
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		88.467.345.482	88.467.345.482
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		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		19.130.350.262	15.915.890.650
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	17.061.760.727	13.730.160.806
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	2.068.589.535	2.185.729.844
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.164.900.022.514	2.943.806.215.677

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.274.872.140.377	2.056.167.250.386
I. Nợ ngắn hạn	310		1.922.524.725.723	1.670.995.030.456
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	466.966.265.245	416.380.036.066
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	259.482.204.879	230.512.938.503
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	4.582.120.306	9.475.294.309
4. Phải trả người lao động	314		25.987.491.772	29.021.574.869
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	176.570.156.293	106.523.341.985
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	112.247.999	780.959.190
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	51.883.661.293	75.336.307.842
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	922.353.329.687	788.899.990.677
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		14.587.248.249	14.064.587.015
II. Nợ dài hạn	330		352.347.414.654	385.172.219.930
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.16	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.19	45.719.527.163	45.567.351.025
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	6.023.191.268	6.103.191.268
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	278.674.968.494	311.490.640.000
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.22	8.953.106.707	9.034.416.615
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		890.027.882.137	887.638.965.291
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	890.027.882.137	887.638.965.291
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
5. Cổ phiếu quỹ	415		(30.845.085)	(30.845.085)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.631.748.703	6.631.748.703
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		149.501.351.908	147.166.000.063
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		144.917.041.271	139.342.795.082
- LNST chưa phân phối năm nay/ kỳ này	421b		4.584.310.637	7.823.204.981
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		19.868.736.611	19.815.171.610
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.164.900.022.514	2.943.806.215.677

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Tổng Giám đốc




Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
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	829.865.037.912	979.911.720.230
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	27.442.551
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		829.865.037.912	979.884.277.679
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	763.217.377.902	882.493.971.042
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		66.647.660.010	97.390.306.637
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	5.049.078.461	24.029.682.160
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	30.070.246.940	45.427.441.016
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		27.017.931.728	45.305.345.957
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	(13.000.163.408)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.8	1.355.358.557	1.278.583.984
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	32.555.950.522	58.163.503.635
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.715.182.452	3.550.296.754
12. Thu nhập khác	31	VI.6	660.133.313	8.448.062.254
13. Chi phí khác	32	VI.7	1.091.089.906	1.746.666.440
14. Lợi nhuận khác	40		(430.956.593)	6.701.395.814
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.284.225.859	10.251.692.568
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	2.048.170.175	7.293.597.991
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12	117.140.309	266.295.434
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		5.118.915.375	2.691.799.143
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		4.584.310.637	2.977.298.925
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		534.604.738	(285.499.782)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.13	64	42
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	64	42

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Tổng Giám đốc

Nguyễn Cao Thắng



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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****(Theo phương pháp gián tiếp)****Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc 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		7.284.225.859	10.251.692.568
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		20.589.154.039	26.057.946.368
- Các khoản dự phòng	03		(14.630.627.800)	7.180.019.523
- 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		(838.953.091)	(11.065.157.815)
- Chi phí lãi vay	06		27.017.931.728	45.305.345.957
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		39.167.604.488	77.598.079.526
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		43.546.881.766	210.958.442.733
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		81.267.699.532	210.988.334.066
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(191.045.018.669)	(88.749.682.924)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(4.588.584.260)	(9.810.321.044)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(25.999.882.655)	(45.517.561.809)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.177.112.535)	(1.141.842.268)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.318.503.223)	(1.910.135.869)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(63.146.915.556)	352.415.312.411
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		(15.612.326.096)	(3.158.019.398)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		257.332.356	298.780.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.500.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		500.000.000	9.078.000.000
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		325.676.651	23.748.427.091
Lưu chuyển tiền thuần hoạt động đầu tư	30		(19.029.317.089)	29.967.188.602

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 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		651.094.525.337	914.201.586.909
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(550.456.857.833)	(1.191.870.889.346)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(23.504.202.565)	(50.599.139.111)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		77.133.464.939	(328.268.441.548)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(5.042.767.706)	54.114.059.465
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		76.283.760.495	169.110.476.294
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	71.274.627.328	223.225.933.350

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

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 HỢP NHẤT
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 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, sản xuất, thương mại và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng: Thi công xây dựng cầu, đường, công trình thủy lợi, xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh phát triển nhà, trang trí nội ngoại thất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Hoạt động kinh doanh bất động sản và dịch vụ thương mại;
- Sửa chữa máy móc, thiết bị; chế tạo lắp đặt, sửa chữa, bảo dưỡng các thiết bị, dây chuyền công nghệ, thiết bị tự động hóa, trong xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng;
- Sản xuất vật liệu xây dựng, các loại cấu kiện bê tông, các loại ống cấp thoát nước.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 là: 1.138 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.080 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 để ở	39,13%	39,13%
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Xây dựng nhà để ở	42,04%	42,04%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 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 hợp nhất giữa niên độ được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của công ty mẹ và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

ích của Tập đoàn trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

2. Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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 hợp nhất 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.

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

a. Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

c. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

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

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

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

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

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

6. 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 kế 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.

7. 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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

giao dịch bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa, công cụ dụng cụ: Bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- 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.

9. 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	03 - 15	03 - 15
Phương tiện vận tải	03 - 10	05 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 10	03 - 10
Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 20	04 - 20
Phần mềm máy tính	03	03
Phần mềm quản lý nhân sự	03	03

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

11. 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.

12. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

13. 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.

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

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để các chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

16. 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.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

thúc kỳ kế toán Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

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

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

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

19. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu 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 hợp nhất giữa niên độ là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Quỹ đầu tư phát triển

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm, nghị quyết Hội đồng quản trị và thông báo chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán được xác lập.

20. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Doanh thu 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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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.

21. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn

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

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

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

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

22. 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, lãi chậm trả, ...

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

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

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ hiện hành.

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

25. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

26. 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.

27. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu

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

28. Bên liên quan

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	9.316.142.700	4.721.618.086
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	52.958.484.628	60.562.142.409
Các khoản tương đương tiền (*)	9.000.000.000	11.000.000.000
Cộng	71.274.627.328	76.283.760.495

(*): Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành, lãi suất từ 1,6%/năm đến 4,3%/năm.

Đơn vị tính: VND

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

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu	41.088.500	119.390.700	-	41.088.500	123.337.500	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	41.088.500	119.390.700	-	41.088.500	123.337.500	-

(*): Công ty đang nắm giữ 3.289 cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (mã chứng khoán: BID). Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 36.300 đồng/cổ phiếu.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	8.500.000.000	8.500.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
Cộng	8.500.000.000	8.500.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000

(*): Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành, lãi suất từ 2,9%/năm đến 4,7%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****c. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	Cuối kỳ				Đầu năm			
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An	32,10	32,10	29.970.755.000	17.462.302.245	32,10	32,10	29.970.755.000	17.462.302.245
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	49,00	49,00	40.430.398.927	-	49,00	49,00	40.430.398.927	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	49,00	49,00	24.500.000.000	-	49,00	49,00	24.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	42,04	42,04	21.916.000.000	21.792.500.884	42,04	42,04	21.916.000.000	21.792.500.884
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện Cộng	39,13	39,13	49.500.000.000	49.212.542.353	39,13	39,13	49.500.000.000	49.212.542.353
			166.317.153.927	88.467.345.482			166.317.153.927	88.467.345.482

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ				Đầu năm			
	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác		722.150.000	-	2.142.063.550		722.150.000	-	2.077.514.450
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Điện miền Bắc 2	0,11	722.150.000	-	2.142.063.550	0,11	722.150.000	-	2.077.514.450

(i)

(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 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 liên kết: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai	219.881.748.566	221.661.173.354
Sài Gòn		
Các đối tượng khác	857.672.856.382	786.622.628.317
Cộng	1.077.554.604.948	1.008.283.801.671

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
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long (*)	44.001.072.273	44.001.072.273
Các đối tượng khác	116.849.361.064	101.365.896.867
Cộng	160.850.433.337	145.366.969.140

(*): 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).

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
Các đối tượng khác	2.465.000.000	2.965.000.000
Cộng	17.265.000.000	17.765.000.000

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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	55.550.000	55.550.000
Tạm ứng	6.760.362.826	5.705.803.027
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	493.137.535	443.137.535
Phải thu khác	94.876.463.458	90.752.045.845
Lãi dự thu	141.182.192	95.983.562
Các đối tượng khác	94.735.281.266	90.656.062.283
Cộng	102.185.513.819	96.956.536.407
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	90.000.000	90.000.000
Phải thu khác	165.523.188.260	121.466.418.492
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Miền Bắc (*)	99.523.188.260	99.523.188.260
Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và xây dựng Việt Hưng (**)	16.000.000.000	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Yên Bình (***)	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01	-	5.943.230.232
Cộng	165.613.188.260	121.556.418.492

(*): 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 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).

(***): 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 Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên).

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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	207.842.996.560	196.902.117.471	10.940.879.089	222.310.709.166	211.369.830.077	10.940.879.089
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 Đầu tư Xây dựng Nhuệ Giang	21.881.758.179	10.940.879.090	10.940.879.089	21.881.758.179	10.940.879.090	10.940.879.089
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	20.873.729.142	-	20.873.729.142	20.873.729.142	-
Các đối tượng khác	93.779.746.897	93.779.746.897	-	108.247.459.503	108.247.459.503	-
Phải thu cho vay	15.200.000.000	15.200.000.000	-	15.200.000.000	15.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	11.000.000.000	-	11.000.000.000	11.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	3.300.000.000	3.300.000.000	-	3.300.000.000	3.300.000.000	-
Các đối tượng khác	900.000.000	900.000.000	-	900.000.000	900.000.000	-
Phải thu khác	54.354.812.180	54.354.812.180	-	48.493.187.234	48.493.187.234	-
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	3.851.464.776	3.851.464.776	-	3.933.070.062	3.933.070.062	-
Cộng	277.397.808.740	266.456.929.651	10.940.879.089	286.003.896.400	275.063.017.311	10.940.879.089
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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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	51.855.628.122	(637.702.676)	38.970.939.104	(637.486.843)
- Công cụ, dụng cụ	1.785.766.898	-	1.666.555.088	(215.833)
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	623.946.686.690	-	584.705.355.553	-
- Thành phẩm	42.167.719.153	-	16.162.733.644	-
- Hàng hoá	187.691.126.549	(1.582.064.795)	481.041.180.903	(1.582.064.795)
+ Hàng hóa bất động sản	186.102.575.108	(1.582.064.795)	480.071.325.330	(1.582.064.795)
+ Hàng hóa khác	1.588.551.441	-	969.855.573	-
Cộng	907.446.927.412	(2.219.767.471)	1.122.546.764.292	(2.219.767.471)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****9. Chi phí trả trước**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	2.233.045.887	1.208.348.821
Chi phí tiền thuê đất	130.395.023	-
Chi phí sử dụng đường bộ phân bổ ngắn hạn	86.530.001	78.172.866
Chi phí mua bảo hiểm	176.807.936	114.715.868
Các khoản khác	300.722.723	269.279.676
Cộng	2.927.501.570	1.670.517.231
b. Dài hạn		
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	3.111.190.140	2.213.106.305
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	229.177.093	139.120.314
Chi phí ván khuôn	13.269.949.237	11.191.935.441
Các khoản khác	451.444.257	185.998.746
Cộng	17.061.760.727	13.730.160.806

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

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	326.479.744.108	309.365.616.630	46.009.954.115	15.592.135.165	932.945.873	698.380.395.891
Số tăng trong kỳ	1.640.750.800	1.680.680.000	10.233.081.688	-	-	13.554.512.488
- Mua trong kỳ	1.640.750.800	1.413.680.000	10.233.081.688	-	-	13.287.512.488
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	267.000.000	-	-	-	267.000.000
Số giảm trong kỳ	(34.464.892.369)	(986.754.164)	-	(617.518.182)	-	(36.069.164.715)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(986.754.164)	-	(617.518.182)	-	(1.604.272.346)
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(34.464.892.369)	-	-	-	-	(34.464.892.369)
Số dư cuối kỳ	293.655.602.539	310.059.542.466	56.243.035.803	14.974.616.983	932.945.873	675.865.743.664
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	131.730.796.706	275.081.710.910	37.212.953.467	14.903.818.226	932.945.873	459.862.225.182
Số tăng trong kỳ	5.754.845.336	7.432.376.962	1.347.808.839	90.026.790	-	14.625.057.927
- Khấu hao trong kỳ	5.754.845.336	7.432.376.962	1.347.808.839	90.026.790	-	14.625.057.927
Số giảm trong kỳ	(19.050.631.081)	(1.122.630.003)	143.514.552	(625.156.895)	-	(20.654.903.427)
- Phân loại lại	-	(135.875.839)	143.514.552	(7.638.713)	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(986.754.164)	-	(617.518.182)	-	(1.604.272.346)
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(19.050.631.081)	-	-	-	-	(19.050.631.081)
Số dư cuối kỳ	118.435.010.961	281.391.457.869	38.704.276.858	14.368.688.121	932.945.873	453.832.379.682
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	194.748.947.402	34.283.905.720	8.797.000.648	688.316.939	-	238.518.170.709
Tại ngày cuối kỳ	175.220.591.578	28.668.084.597	17.538.758.945	605.928.862	-	222.033.363.982

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao còn sử dụng là 194.513.538.245 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 358.385.954.096 đồng và 74.308.554.398 đồng đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các Ngân hàng và các tổ chức tín dụng. (Xem thuyết minh V.15).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	4.700.925.647	112.955.000	4.813.880.647
Số tăng trong kỳ	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối kỳ	4.700.925.647	112.955.000	4.813.880.647
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	4.547.631.760	112.955.000	4.660.586.760
Số tăng trong kỳ	41.683.628	-	41.683.628
- Khấu hao trong kỳ	41.683.628	-	41.683.628
Số giảm trong kỳ	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối kỳ	4.589.315.388	112.955.000	4.702.270.388
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	153.293.887	-	153.293.887
Tại ngày cuối kỳ	111.610.259	-	111.610.259

Nguyên giá tài sản cố định vô hình hết khấu hao còn sử dụng là 4.498.880.647 đồng.

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Nguyên giá	292.008.973.646	325.559.520.781	-	617.568.494.427
Nhà	290.174.958.439	325.559.520.781	-	615.734.479.220
Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207	-	-	1.834.015.207
Giá trị hao mòn lũy kế	49.306.765.210	24.973.043.565	-	74.279.808.775
Nhà	47.549.167.310	24.896.626.258	-	72.445.793.568
Cơ sở hạ tầng	1.757.597.900	76.417.307	-	1.834.015.207
Giá trị còn lại	242.702.208.436	325.559.520.781	24.973.043.565	543.288.685.652
Nhà	242.625.791.129	325.559.520.781	24.896.626.258	543.288.685.652
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 hợp nhất giữa niên độ do không có giao dịch thị trường nào gần đây cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số bất động sản đầu tư có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ kế toán lần lượt là 361.050.221.908 đồng và 328.296.564.794 đồng đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các tổ chức tín dụng. (Xem thuyết minh V.15).

Bất động sản đầu tư của Công ty là các sản thương mại và căn hộ tại thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****13. Tài sản dở dang dài hạn****Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Mua sắm	1.178.377.273	294.525.000
- Xây dựng cơ bản	13.533.176.128	12.359.214.793
+ Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec số 5	12.401.214.793	12.359.214.793
+ Nâng cấp hệ thống dây truyền khuôn sàn	1.035.525.016	-
+ Công trình khác	96.436.319	-
Cộng	14.711.553.401	12.653.739.793

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

	Từ 01/01/2025
	đến 30/6/2025
	VND
Số đầu năm	2.185.729.844
Phát sinh trong kỳ	102.893.378
Hoàn nhập trong kỳ	(220.033.687)
Số cuối kỳ	2.068.589.535

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

15. 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	922.353.329.687	922.353.329.687	689.268.119.837	555.814.780.827	788.899.990.677	788.899.990.677
Vay ngân hàng	687.095.946.067	687.095.946.067	505.484.687.471	548.000.018.131	729.611.276.727	729.611.276.727
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^(a)	682.102.964.080	682.102.964.080	494.498.706.087	531.140.962.336	718.745.220.329	718.745.220.329
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(b)	4.992.981.987	4.992.981.987	7.492.981.987	4.491.496.933	1.991.496.933	1.991.496.933
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	-	-	3.492.999.397	12.367.558.862	8.874.559.465	8.874.559.465
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	220.490.640.000	220.490.640.000	180.245.320.000	245.320.000	40.490.640.000	40.490.640.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(c)	490.640.000	490.640.000	245.320.000	245.320.000	490.640.000	490.640.000
Ngân hàng TMCP Bắc Á ^(d)	220.000.000.000	220.000.000.000	180.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000
Vay đối tượng khác	14.766.743.620	14.766.743.620	3.538.112.366	7.569.442.696	18.798.073.950	18.798.073.950
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Polytect Nam ^(e)	250.000.000	250.000.000	-	400.000.000	650.000.000	650.000.000
Vay đối tượng khác ^(f)	14.516.743.620	14.516.743.620	3.538.112.366	7.169.442.696	18.148.073.950	18.148.073.950
b. Vay dài hạn	278.674.968.494	278.674.968.494	147.429.648.494	180.245.320.000	311.490.640.000	311.490.640.000
Vay ngân hàng	273.317.045.500	273.317.045.500	142.071.725.500	180.245.320.000	311.490.640.000	311.490.640.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam ^(g)	202.071.725.500	202.071.725.500	142.071.725.500	-	60.000.000.000	60.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bắc Á ^(d)	71.000.000.000	71.000.000.000	-	180.000.000.000	251.000.000.000	251.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ^(c)	245.320.000	245.320.000	-	245.320.000	490.640.000	490.640.000
Vay đối tượng khác	5.357.922.994	5.357.922.994	5.357.922.994	-	-	-
Vay đối tượng khác	5.357.922.994	5.357.922.994	5.357.922.994	-	-	-
Tổng cộng	1.201.028.298.181	1.201.028.298.181	836.697.768.331	736.060.100.827	1.100.390.630.677	1.100.390.630.677

(a): Là khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo các hợp đồng sau:

- Khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/362395/HĐTD ngày 20 tháng 10 năm 2024 với hạn mức là 6.500.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh mở thư tín dụng L/C (nếu có). Khoản vay này được bảo đảm bằng một số máy móc thiết bị và một phần nhà xưởng sản xuất của Công ty tại Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/3267046/HĐTD ngày 24 tháng 3 năm 2025 nhằm bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở LC phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức tín dụng thường xuyên là 135.000.000.000 đồng, trong đó hạn mức vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán, thẻ tín dụng doanh nghiệp, L/C tối đa là 45.000.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng không quá ngày 15 tháng 3 năm 2026, thời hạn vay quy định cụ thể theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể và lãi suất vay trong kỳ từ 7,5%/năm đến 8%/năm. Khoản vay này được Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ nợ và tài sản phát sinh từ các hợp đồng thi công xây lắp được Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cấp tín dụng.
 - Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/2458067/HĐTD ngày 09 tháng 01 năm 2025. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C. Hạn mức tín dụng thường xuyên là 20 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay, bảo lãnh thanh toán, mở LC tối đa là 10 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 09 tháng 01 năm 2026, lãi suất vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng việc thế chấp văn phòng Công ty tại tầng 6, nhà 29T2 lô N05, đường Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.
 - 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.
 - 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: Căn trực tháp QTZ 7030, căn trực tháp ZOOMLION TC 7030B, Cầu tháp QTZ 7030 ĐQSD số 4, cầu tháp POTAIN-F3/29B, cầu tháp JCC180U số 1 và cầu tháp JCC180U số 2 và một số các tài sản khác.
- (b): Khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng cấp tín dụng số 25/DN-ĐB1P/CTD 005 ngày 24 tháng 01 năm 2025 với hạn mức là 20.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 416800 bao gồm quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất tại Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ, một số máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, hàng hóa luân chuyển và quyền tài sản phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất của Công ty.
- (c): Khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 23/DN-ĐB1P/HTTL 073 ngày 4 tháng 10 năm 2023 với tổng số tiền theo các khế ước nhận nợ là 1.376.600.000 đồng. Mục đích vay để đầu tư 02 cầu trục hai dầm 20 tấn. Thời hạn vay là 03 năm. Lãi suất áp dụng là 8,8%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng máy móc thiết bị được hình thành trong tương lai theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 2023/KHDN/MMTB HTTL/020.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

- (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 theo Khế ước vay vốn số 13.10/2023/KU/Polytec-XMT ngày 13 tháng 10 năm 2023 để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và Phụ lục gia hạn số 13.04/2024/PLKU/XMT ngày 13 tháng 4 năm 2024. Thời gian gia hạn trả nợ: 12/4/2025, lãi suất vay 0%/năm (từ 13/4/2024 đến 12/10/2024) và 7%/năm (từ 13/10/2025 đến 12/4/2025). Khoản vay không có tài sản bảo đảm. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty đã trả hết nợ vay với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Polytec Việt Nam.
- (f): Khoản vay các cá nhân để phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn vay từ 03 đến 11 tháng, lãi suất từ 2,8%/năm đến 7%/năm. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.
- (g): Là khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo các hợp đồng sau:
- Khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng tín dụng số 10/2024/8950709/HĐTD ngày 24 tháng 12 năm 2024 để thanh toán 08 lô thương mại khối để thuộc dự án Eco Green Sài Gòn. Tổng số tiền vay là 200.000.000.000 đồng. thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên (ngày 27/12/2024). Lãi suất cho vay trong hạn là 7.7%/năm được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, sau đó áp dụng theo quy định của Ngân hàng. Khoản vay này được thế chấp bằng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán 08 lô thương mại khối để thuộc dự án Eco Green Sài Gòn.
 - 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 5 năm 2025 để phát hành bảo lãnh thanh toán, mở L/C đầu tư Dây chuyền sản xuất tấm sàn theo công nghệ tấm sàn Hollow core tại nhà máy Bê tông Xuân Mai với số tiền vay 18 tỷ đồng, thời hạn rút vốn không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất 7,2%/năm trong 12 tháng đầu tiên, lãi suất các kỳ sau được điều chỉnh 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.
- (h): Khoản vay dài hạn của các cá nhân theo các khế ước vay vốn và các phụ lục kèm theo với mục đích phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất vay 0,25%/tháng, thời hạn thanh toán tối đa đến hết ngày 31/12/2026. Khoản vay không có tài sản bảo đảm

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

16. 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				
Các đối tượng khác	466.966.265.245	466.966.265.245	416.380.036.066	416.380.036.066
Cộng	466.966.265.245	466.966.265.245	416.380.036.066	416.380.036.066
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.**17. Người mua trả tiền trước**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Ngắn hạn		
Công ty Cổ Phần Conric Phú Yên (*)	66.825.835.676	61.980.246.557
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	-
Các đối tượng khác	92.027.238.200	168.532.691.946
Cộng	259.482.204.879	230.512.938.503

(*): 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)***Đơn vị tính: VND***18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Đầu năm		Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Cuối kỳ	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	3.896.761.934	3.775.528.927	7.946.360.605	9.228.979.943	1.978.651.773	574.799.428
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.763.068	3.656.122.448	1.338.649.878	4.177.112.535	141.707.948	947.604.671
Thuế thu nhập cá nhân	-	946.186.299	3.029.004.417	3.488.129.440	-	487.061.276
Thuế đất, tiền thuê đất	-	-	2.843.355.255	287.051.325	-	2.556.303.930
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	1.097.456.635	353.750.973	1.434.856.607	-	16.351.001
Cộng	3.908.525.002	9.475.294.309	15.511.121.128	18.616.129.850	2.120.359.721	4.582.120.306

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	39.328.174.426	21.376.317.135
Trích trước chi phí khấu hao bất động sản đầu tư vào giá vốn	1.343.521.884	1.349.891.316
Trích trước chi phí công trình	130.955.820.923	81.874.504.404
Các khoản trích trước khác	4.942.639.060	1.922.629.130
Cộng	176.570.156.293	106.523.341.985
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
Chi phí làm thủ tục pháp lý liên quan đến bất động sản đầu tư	808.013.500	-
Cộng	45.719.527.163	45.567.351.025

20. Phải trả khác

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	2.706.420.120	2.916.035.414
Bảo hiểm xã hội	1.282.174.472	580.192.461
Bảo hiểm y tế	231.265.775	99.729.151
Bảo hiểm thất nghiệp	100.716.582	45.565.107
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	500.000.000	563.080.000
Cổ tức lợi nhuận phải trả	17.418.992.669	40.576.742.197
Các khoản phải trả, phải nộp khác	29.644.091.675	30.554.963.512
<i>Phải trả, phải nộp khác</i>	<i>29.644.091.675</i>	<i>30.554.963.512</i>
Cộng	51.883.661.293	75.336.307.842
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.023.191.268	6.103.191.268
Cộng	6.023.191.268	6.103.191.268

21. Doanh thu chưa thực hiện

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	112.247.999	780.959.190
Cộng	112.247.999	780.959.190

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	8.953.106.707	9.034.416.615
Cộng	8.953.106.707	9.034.416.615

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

Đơn vị tính : VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	673.643.390.000	(30.845.085)	6.631.748.703	232.123.558.230	20.829.415.914	933.197.267.762
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	7.823.204.981	(486.558.692)	7.336.646.289
Phân phối lợi nhuận trong năm trước tại Công ty mẹ	40.413.500.000	-	-	(91.095.426.187)	-	(50.681.926.187)
Phân phối lợi nhuận trong năm trước tại Công ty con	-	-	-	(1.685.336.961)	(527.685.612)	(2.213.022.573)
Số dư cuối năm trước	714.056.890.000	(30.845.085)	6.631.748.703	147.166.000.063	19.815.171.610	887.638.965.291
Số dư đầu năm nay	714.056.890.000	(30.845.085)	6.631.748.703	147.166.000.063	19.815.171.610	887.638.965.291
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	4.584.310.637	534.604.738	5.118.915.375
Phân phối lợi nhuận trong kỳ này tại Công ty mẹ (*)	-	-	-	(124.751.742)	-	(124.751.742)
Phân phối lợi nhuận trong kỳ này tại Công ty con	-	-	-	(2.124.207.050)	(481.039.737)	(2.605.246.787)
Số dư cuối kỳ	714.056.890.000	(30.845.085)	6.631.748.703	149.501.351.908	19.868.736.611	890.027.882.137

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

	Cuối kỳ 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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	71.405.689	71.405.689
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	71.405.689	71.405.689
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	71.405.689	71.405.689
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.760	1.760
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.760	1.760
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	71.403.929	71.403.929
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	71.403.929	71.403.929
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.		

e) Các quỹ của Công ty

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

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa	731.863.163	1.218.105.776
Doanh thu bán thành phẩm	73.610.547.198	215.700.919.218
Doanh thu cung cấp dịch vụ	67.522.482.440	55.861.697.890
Doanh thu kinh doanh bất động sản	54.976.998.655	402.436.762.296
Doanh thu hợp đồng xây dựng	599.790.167.251	295.618.329.315
Doanh thu khác	33.232.979.205	9.075.905.735
Cộng	829.865.037.912	979.911.720.230

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Chiết khấu thương mại	-	27.442.551
Cộng	-	27.442.551

3. 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	450.532.599	1.260.889.348
Giá vốn của thành phẩm đã bán	57.482.090.020	189.252.706.695
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	58.816.027.311	47.671.248.124
Giá vốn kinh doanh bất động sản	59.294.190.169	368.784.780.863
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	559.573.557.401	266.526.040.851
Giá vốn của hoạt động khác	27.600.980.402	8.998.305.161
Cộng	763.217.377.902	882.493.971.042

4. 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	370.875.281	23.798.595.310
Lãi chênh lệch tỷ giá	310.689.490	223.753.247
Lãi chậm thanh toán	4.367.513.690	-
Doanh thu tài chính khác	-	7.333.603
Cộng	5.049.078.461	24.029.682.160

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

5. 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	27.017.931.728	45.305.345.957
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	3.052.315.212	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá	-	122.095.059
Cộng	30.070.246.940	45.427.441.016

6. 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	230.745.454	266.725.913
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	6.296.753.987
Thanh lý công cụ dụng cụ, vật tư khác	237.332.356	500.678.293
Tiền phạt thu được	82.600.000	447.352.538
Các khoản khác	109.455.503	936.551.523
Cộng	660.133.313	8.448.062.254

7. Chi phí khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp các năm trước	431.134.690	495.133.041
Các khoản bị phạt vi phạm quy trình quản lý chất lượng thi công tại công trình	556.217.556	-
Các khoản khác	103.737.660	1.251.533.399
Cộng	1.091.089.906	1.746.666.440

8. Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Chi phí nhân viên	363.454.224	230.870.961
Chi phí khấu hao tài sản cố định	184.245.696	184.245.696
Chi phí dịch vụ mua ngoài	498.988.519	479.989.202
Chi phí khác	308.670.118	383.478.125
Cộng	1.355.358.557	1.278.583.984

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

9. 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	43.657.130.406	59.674.100.302
Chi phí nhân viên quản lý	32.304.685.136	32.284.532.707
Chi phí vật liệu quản lý	350.035.989	540.379.282
Chi phí đồ dùng văn phòng	215.582.501	266.332.357
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.798.283.259	2.507.108.306
Thuế, phí và lệ phí	53.513.133	29.591.259
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	15.720.613.409
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.629.785.320	4.040.542.861
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.305.245.068	4.285.000.121
b. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(11.101.179.884)	(1.510.596.667)
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(11.101.179.884)	(1.510.596.667)
Cộng	32.555.950.522	58.163.503.635

10. 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	261.785.148.186	231.201.058.332
Chi phí nhân công	109.973.162.629	112.979.531.890
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.888.546.291	25.456.867.317
Chi phí dịch vụ mua ngoài	443.362.696.578	462.773.719.386
Chi phí khác bằng tiền	21.082.289.010	18.713.751.430
Chi phí lãi vay vốn hóa	16.933.808.218	16.850.232.595
Chi phí dự phòng	(11.101.179.884)	15.605.842.761
Cộng	861.924.471.028	883.581.003.711

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Từ 01/01/2025 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	2.048.170.175	7.144.623.943
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	-	148.974.048
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.048.170.175	7.293.597.991

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	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 hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(102.893.378)	(80.414.925)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	220.033.687	346.710.359
Cộng	117.140.309	266.295.434

13. Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

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

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	4.584.310.637	2.977.298.925
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán	-	-
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Ban điều hành (*)	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông	4.584.310.637	2.977.298.925
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	71.403.929	70.601.885
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	64	42
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	64	42

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

(*): Công ty chưa có cơ sở để tạm tính quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

	Kỳ này VND
Chi phí lãi vay vốn hóa	16.933.808.218
Thanh lý tài sản cố định và tài sản dài hạn khác chưa thu tiền	210.745.454

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần 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 không phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan.

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)	35.816.786.129	35.713.123.786
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	21.282.082.485	21.178.420.142
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	4.069.999.999	4.069.999.999
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)	7.577.243.000	43.508.015.000
Ban lãnh đạo	7.577.243.000	43.508.015.000
Phải trả người bán (TM V.16)	117.887.290	117.887.290
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
Người mua trả tiền trước (TM V.17)	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	200.000.000	200.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

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

Họ tên	Chức danh	Từ 01/01/2025 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

3. Thông tin về bộ phận

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)***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	673.400.714.449	54.976.998.655	101.487.324.808	829.865.037.912
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	673.400.714.449	54.976.998.655	101.487.324.808	829.865.037.912
Chi phí bộ phận	617.055.647.421	59.294.190.169	86.867.540.312	763.217.377.902
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	56.345.067.028	(4.317.191.514)	14.619.784.496	66.647.660.010
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				33.911.309.079
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				32.736.350.931
Doanh thu hoạt động tài chính				5.049.078.461
Chi phí tài chính				30.070.246.940
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				-
Thu nhập khác				660.133.313
Chi phí khác				1.091.089.906
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				2.048.170.175
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				117.140.309
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				5.118.915.375
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	106.578.164.623	-	(2.915.662.597)	103.662.502.026
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	16.081.980.365	25.452.306.619	1.001.921.801	42.536.208.785

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Lĩnh vực khác	Tổng cộng
Số dư cuối kỳ				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.844.577.820.127	877.643.653.348	273.673.337.729	2.995.894.811.204
- Tài sản không phân bổ				169.005.211.310
Tổng tài sản	1.844.577.820.127	877.643.653.348	273.673.337.729	3.164.900.022.514
- Nợ phải trả bộ phận	1.675.800.663.274	441.484.740.488	142.999.488.366	2.260.284.892.128
- Nợ phải trả không phân bổ				14.587.248.249
Tổng nợ phải trả	1.675.800.663.274	441.484.740.488	142.999.488.366	2.274.872.140.377

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

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

	Giá trị sổ sách			
	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	71.274.627.328	-	76.283.760.495	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.338.009.806.666	(251.256.929.651)	1.220.557.816.008	(265.806.247.543)
Phải thu về cho vay	17.265.000.000	(15.200.000.000)	17.765.000.000	(15.200.000.000)
Đầu tư tài chính ngắn hạn	8.541.088.500	-	4.041.088.500	-
Cộng	1.435.090.522.494	(266.456.929.651)	1.318.647.665.003	(281.006.247.543)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

	Giá trị số sách	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả cho người bán	479.942.886.267	429.356.657.088
Vay và nợ	1.201.028.298.181	1.100.390.630.677
Chi phí phải trả	222.289.683.456	152.090.693.010
Các khoản phải trả khác	47.063.084.344	71.131.705.709
Cộng	1.950.323.952.248	1.752.969.686.484

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 hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

5. 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.

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:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

Đơn vị tính: VND

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ	1.618.310.758.563	332.013.193.685	1.950.323.952.248
Phải trả cho người bán	466.966.265.245	12.976.621.022	479.942.886.267
Vay và nợ	927.711.252.681	273.317.045.500	1.201.028.298.181
Chi phí phải trả	176.570.156.293	45.719.527.163	222.289.683.456
Các khoản phải trả khác	47.063.084.344	-	47.063.084.344
Số đầu năm	1.382.935.074.437	370.034.612.047	1.752.969.686.484
Phải trả cho người bán	416.380.036.066	12.976.621.022	429.356.657.088
Vay và nợ	788.899.990.677	311.490.640.000	1.100.390.630.677
Chi phí phải trả	106.523.341.985	45.567.351.025	152.090.693.010
Các khoản phải trả khác	71.131.705.709	-	71.131.705.709

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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025