

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
đã được kiểm toán



NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán riêng	6 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 – 11
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 – 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 này cùng báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát

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

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Đức Cừ	Chủ tịch	Từ ngày 29 tháng 12 năm 2025
Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch	Đến ngày 29 tháng 12 năm 2025
Bà Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên	
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên	
Ông Nguyễn Đức Quang	Thành viên	
Ông Kim Mạnh Hà	Thành viên	Từ ngày 29 tháng 12 năm 2025
Bà Phạm Thị Hiền	Thành viên	Đến ngày 09 tháng 12 năm 2025

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Minh Đức	Tổng Giám đốc	Từ ngày 02 tháng 01 năm 2026
Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Cao Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 02 tháng 01 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Tâm Thuận	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 10 tháng 01 năm 2026
Ông Dương Như Giới	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 10 tháng 01 năm 2026
Bà Phạm Thị Hiền	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 01 tháng 02 năm 2026
Ông Đặng Hồng Linh	Kế toán trưởng	Từ ngày 12 tháng 02 năm 2026
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	Đến ngày 12 tháng 02 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Minh Đức	Trưởng ban	Đến ngày 29 tháng 12 năm 2025
Bà Vũ Thị Thúy	Trưởng ban	Từ ngày 29 tháng 12 năm 2025
Ông Vũ Cao Dũng	Thành viên	Từ ngày 29 tháng 12 năm 2025
Bà Phạm Mỹ Hạnh	Thành viên	
Bà Phạm Thị Thanh Huyền	Thành viên	Đến ngày 29 tháng 12 năm 2025

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

Ông Nguyễn Minh Đức	Tổng Giám đốc	Từ ngày 07 tháng 01 năm 2026
Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Kiểm toán viên

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính riêng năm 2025 cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính riêng

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

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

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 riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê chuẩn và cam kết rằng báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính 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.

có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Số: 08.07.1.3/25/BCTC/NVA.CNHN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**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 kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 6 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Báo cáo kiểm toán độc lập (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA
Phó Giám đốc



Nguyễn Hải Linh
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3407-2025-152-1

Kiểm toán viên

Đỗ Thị Minh Duyên
Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 5664-2023-152-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.155.479.116.702	1.870.604.401.490
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	276.888.678.678	43.586.793.309
1. Tiền	111		276.888.678.678	43.586.793.309
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.060.460.429.277	1.116.020.071.525
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.022.444.822.886	1.049.047.508.339
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	143.679.847.198	210.574.621.391
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hoạt động xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	68.800.000.000	14.800.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	202.988.441.668	91.600.156.530
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(377.452.682.475)	(250.002.214.735)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	810.313.203.632	708.317.291.458
1. Hàng tồn kho	141		810.420.206.726	709.899.356.253
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(107.003.094)	(1.582.064.795)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.816.805.115	2.680.245.198
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	134.364.506	30.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.891.413.005	251.836.140
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.17	791.027.604	2.398.409.058
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.018.459.809.963	912.198.918.032
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	115.523.188.260
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	-	121.466.418.492
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.7	-	(5.943.230.232)
II. Tài sản cố định	220		70.541.605.441	84.126.100.720
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	70.541.605.441	84.126.100.720
- Nguyên giá	222		304.692.622.719	306.115.548.538
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(234.151.017.278)	(221.989.447.818)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	-	-
- Nguyên giá	228		1.087.607.500	1.087.607.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.087.607.500)	(1.087.607.500)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	236.756.760.200	242.702.208.436
- Nguyên giá	231		277.419.302.059	277.419.302.059
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(40.662.541.859)	(34.717.093.623)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.13	25.789.352.871	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		25.789.352.871	12.653.739.793
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	684.126.875.602	456.576.710.718
1. Đầu tư vào công ty con	251		469.203.350.000	459.163.137.544
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		361.346.398.927	166.317.153.927
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		722.150.000	722.150.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(147.145.023.325)	(169.625.730.753)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.245.215.849	616.970.105
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	1.245.215.849	616.970.105
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.173.938.926.665	2.782.803.319.522

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.300.502.873.114	1.927.626.919.768
I. Nợ ngắn hạn	310		1.965.486.939.568	1.604.038.179.838
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	598.882.020.475	439.425.316.592
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	347.068.903.224	255.731.401.355
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	279.462.332	4.018.509.417
4. Phải trả người lao động	314		6.782.258.935	6.733.399.310
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	99.777.269.935	84.456.271.838
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20	237.500.000	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	48.912.707.566	67.855.494.568
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	853.507.968.117	734.426.809.516
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.038.848.984	11.390.977.242
II. Nợ dài hạn	330		335.015.933.546	323.588.739.930
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	8.906.532.765	12.976.621.022
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18	44.255.676.301	45.567.351.025
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19	2.462.047.661	5.203.351.268
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14	279.373.158.300	251.000.000.000
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21	18.518.519	8.841.416.615
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		873.436.053.551	855.176.399.754
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	873.436.053.551	855.176.399.754
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		714.056.890.000	714.056.890.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		714.056.890.000	714.056.890.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(30.845.085)	(30.845.085)
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		159.410.008.636	141.150.354.839
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		141.025.603.097	138.031.561.278
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		18.384.405.539	3.118.793.561
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.173.938.926.665	2.782.803.319.522

Người lập biểu



Vũ Thị Thu Hường

Kế toán trưởng



Đặng Hồng Linh



Tổng Giám đốc

Nguyễn Minh Đức

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG****Năm 2025**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	2.001.116.336.873	1.696.173.845.190
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	303.409.350
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.001.116.336.873	1.695.870.435.840
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	1.912.737.876.250	1.588.099.422.554
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		88.378.460.623	107.771.013.286
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	135.804.248.624	29.503.381.516
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	35.163.534.479	114.530.872.983
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>41.625.378.254</i>	<i>64.130.090.043</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	269.662.048	435.118.590
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	174.332.657.401	14.516.498.007
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.416.855.319	7.791.905.222
11. Thu nhập khác	31	VI.6	6.587.433.303	7.136.656.611
12. Chi phí khác	32	VI.7	1.593.519.103	3.240.771.392
13. Lợi nhuận khác	40		4.993.914.200	3.895.885.219
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.410.769.519	11.687.790.441
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	1.026.363.980	8.568.996.880
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		18.384.405.539	3.118.793.561

Người lập biểu

Vũ Thị Thu Hường**Kế toán trưởng**

Đặng Hồng Linh

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Đức

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		19.410.769.519	11.687.790.441
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		20.435.168.856	27.688.885.391
- Các khoản dự phòng	03		88.728.570.283	7.229.127.124
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(80.627.007)	(2.706.335.975)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(50.635.991.349)	(38.698.008.657)
- Chi phí lãi vay	06		41.625.378.254	64.130.090.043
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		119.483.268.556	69.331.548.367
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		98.562.427.275	205.755.478.960
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(100.520.850.473)	303.331.426.149
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		327.869.089.054	(133.781.413.288)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(732.610.250)	(441.518.359)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(91.877.549.484)	(47.091.463.224)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.359.483.793)	(4.723.258.060)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.476.880.000)	(3.165.529.128)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		347.947.410.885	389.215.271.417
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(20.834.653.078)	(56.873.267.625)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		7.359.996.733	27.413.559.358
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(57.000.000.000)	(7.620.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.000.000.000	17.438.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(235.040.212.456)	-
6. Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác	26		74.036.545.510	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.004.018.765	26.781.669.521
Lưu chuyển tiền thuần hoạt động đầu tư	30		(222.474.304.526)	7.139.961.254

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.371.948.003.744	1.198.621.230.121
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.224.493.686.843)	(1.648.195.577.834)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(39.627.367.712)	(51.616.461.830)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		107.826.949.189	(501.190.809.543)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		233.300.055.548	(104.835.576.872)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		43.586.793.309	148.429.014.702
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.829.821	(6.644.521)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	276.888.678.678	43.586.793.309

Người lập biểu



Vũ Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Đặng Hồng Linh



Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Đức

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ hợp tác đầu tư số 1112/2025/HĐCN/XMC-BK ngày 11 tháng 12 năm 2025, Công ty chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ Hợp đồng BCC Dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc Khu đô thị Yên Bình tại phường Đồng Tiến và phường Tân Hương, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên) cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Dự án BK Invest với giá chuyển nhượng là 100.000.000.000 đồng, do đó làm cho lợi nhuận năm 2025 tăng.

Theo Biên bản họp số 11A/2025/BB/XMC-HĐQT ngày 18 tháng 7 năm 2025 và Nghị quyết số 11A/2025/NQ/XMC-HĐQT ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, Công ty góp vốn thành lập vào Công ty TNHH Xuân Mai – Nam Hà Nội với số vốn cam kết góp là 225.000.000.000 đồng, chiếm 50% tổng vốn điều lệ của Công ty TNHH Xuân Mai – Nam Hà Nội.

Ngoài sự kiện nêu trên, không còn sự kiện hay hoạt động kinh doanh bất thường nào có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng của Công ty.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 149 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 154 người).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

- Tại ngày 31 tháng 12 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 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	99,00%	99,00%
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 31 tháng 12 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 TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản	50,00%	50,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	Xây dựng nhà ở ở	39,13%	39,13%
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Xây dựng nhà ở 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 RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Trong năm, Công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính riêng.

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 tháng 12 năm 2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm tài chính 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 năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm 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 năm 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.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

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

a. Đầu tư vào công ty con, Công ty liên doanh, liên kết

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào thời điểm kết thúc năm tài chính lập báo cáo tài chính riêng.

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

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa, công cụ dụng cụ: Bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho cuối năm 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 năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

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

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 năm.

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)	
	Năm nay	Năm trước
Nhà cửa, vật kiến trúc	07 - 50	07 - 50
Máy móc, thiết bị	06 - 15	06 - 15
Phương tiện vận tải	05 - 10	05 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	02 - 08	02 - 08
Tài sản cố định hữu hình khác	04	04
Phần mềm máy tính	03	03
Phần mềm quản lý nhân sự	03	03

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

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

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

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)	
	Năm nay	Năm trước
Nhà	50	50
Cơ sở hạ tầng	10	10

9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

14. Nguyên tắc ghi nhận vay

Công ty phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính báo cáo tài chính riêng trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

15. Nguyên tắc doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

16. 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 năm tài chính.

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 năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí kinh doanh trong năm 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 năm.

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán riêng của Công ty sau khi có Nghị quyết Hội đồng quản trị và thông báo chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam được xác lập.

18. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

- Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

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

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

19. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán, cung cấp và hoàn thành trong năm, 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 năm 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.

20. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp, ...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định 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, ...).

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

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

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

23. Báo cáo bộ phận

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****24. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu**

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

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

Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu

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

25. Bên liên quan

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

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

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

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

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	3.166.288.043	72.549.469
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	273.722.390.635	43.514.243.840
Cộng	276.888.678.678	43.586.793.309

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****2. Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm				Đầu năm			
	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty con		469.203.350.000	(81.757.657.470)			459.163.137.544	(91.775.922.308)	
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú ⁽ⁱ⁾	86,39	35.689.350.000	-	23.990.381.070	86,39	35.689.350.000	(991.720.862)	16.234.743.148
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	86,54	22.554.000.000	-	(*)	86,54	22.554.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	77,78	7.000.000.000	-	(*)	77,78	7.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	83,53	17.960.000.000	(2.806.036.745)	(*)	83,53	17.960.000.000	(3.433.910.265)	(*)
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	97,00	97.000.000.000	(66.453.081.714)	(*)	97,00	97.000.000.000	(66.695.084.394)	(*)
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	100,00	100.000.000.000	(5.289.892.207)	(*)	100,00	100.000.000.000	(12.022.552.545)	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	99,00	99.000.000.000	-	(*)	98,89	88.959.787.544	-	(*)
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	100,00	90.000.000.000	(7.208.646.804)	(*)	100,00	90.000.000.000	(8.632.654.242)	(*)
Đầu tư vào Công ty liên kết		361.346.398.927	(65.387.365.855)			166.317.153.927	(77.849.808.445)	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-		32,10	29.970.755.000	(12.508.452.755)	(*)
Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội ^(iv)	50,00	225.000.000.000	-	(*)	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)***Đơn vị tính: VND*

	Cuối năm				Đầu năm			
	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	49,00	40.430.398.927	(40.430.398.927)	(*)	49,00	40.430.398.927	(40.430.398.927)	(*)
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	49,00	24.500.000.000	(24.500.000.000)	(*)	49,00	24.500.000.000	(24.500.000.000)	(*)
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	42,04	21.916.000.000	(167.198.495)	(*)	42,04	21.916.000.000	(123.499.116)	(*)
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	39,13	49.500.000.000	(289.768.433)	(*)	39,13	49.500.000.000	(287.457.647)	(*)
Đầu tư vào đơn vị khác		722.150.000	-	3.073.137.100		722.150.000	-	2.075.403.550
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2 (ii)	0,11	722.150.000	-	3.073.137.100	0,11	722.150.000	-	2.075.403.550
Cộng		831.271.898.927	(147.145.023.325)			626.202.441.471	(169.625.730.753)	

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

	Số tiền VND
Đầu năm	169.625.730.753
Trích lập trong năm	46.010.165
Hoàn nhập trong năm	(22.526.717.593)
Cuối năm	147.145.023.325



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

- (*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý các khoản đầu tư này do không có giá niêm yết/giá tham chiếu trên thị trường cho các khoản đầu tư. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.
- (i) Giá trị hợp lý xác định theo giá đóng cửa bình quân trong 30 phiên giao dịch liền kề ngày 31 tháng 12 năm 2025 trên sàn giao dịch chứng khoán (tương ứng 3.568.935 cổ phần, giá đóng cửa bình quân là 6.120 đồng/cổ phần).
- (ii) Giá trị hợp lý xác định theo giá đóng cửa bình quân trong 30 phiên giao dịch liền kề ngày 31 tháng 12 năm 2025 trên sàn giao dịch chứng khoán (tương ứng 55.550 cổ phần, giá đóng cửa bình quân là 36.003 đồng/cổ phần).
- (iii) Theo Biên bản họp số 14/2025/BB/XMC-HĐQT ngày 14 tháng 10 năm 2025, Nghị quyết số 14/2025/NQ/XMC-HĐQT ngày 14 tháng 10 năm 2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 15 tháng 10 năm 2025, Công ty chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An, số lượng cổ phần chuyển nhượng là 2.997.076 cổ phần.
- (iv) Theo Biên bản họp số 11A/2025/BB/XMC-HĐQT ngày 18 tháng 7 năm 2025 và Nghị quyết số 11A/2025/NQ/XMC-HĐQT ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, Công ty góp vốn thành lập vào Công ty TNHH Xuân Mai – Nam Hà Nội với số vốn cam kết góp là 225.000.000.000 đồng, chiếm 50% tổng vốn điều lệ của Công ty TNHH Xuân Mai – Nam Hà Nội.

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

3. Phải thu khách hàng

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	204.376.911.928	206.156.336.716
Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	103.322.314.208	32.633.124.194
Các khách hàng khác	714.745.596.750	810.258.047.429
Cộng	1.022.444.822.886	1.049.047.508.339

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****4. Trả trước cho người bán**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	14.313.966.303	12.817.017.590
Các đối tượng khác	129.365.880.895	197.757.603.801
Cộng	143.679.847.198	210.574.621.391

b. Trả trước cho người bán là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.**5. Phải thu về cho vay**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai (*)	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	500.000.000
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	3.300.000.000
Ông Trương Quốc Dương	4.000.000.000	-
Cộng	68.800.000.000	14.800.000.000

(*) Theo Khế ước vay vốn số 01/2025/KU/XMH-XMC ngày 17 tháng 10 năm 2025, Công ty cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai vay, số tiền: 50.000.000.000 đồng để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay là 01 năm tính từ thời điểm chuyển tiền (ngày 17 tháng 10 năm 2025). Lãi suất là 6,0%/năm.

b. Phải thu về cho vay là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****6. Phải thu khác**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	3.661.464.745	3.661.464.745
Tạm ứng	1.642.016.436	2.291.645.987
Ký quỹ, ký cược	370.656.810	370.656.810
Phải thu khác	197.314.303.677	85.276.388.988
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Miền Bắc (*)</i>	<i>99.523.188.260</i>	-
<i>Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và Xây dựng Việt Hưng (**)</i>	<i>16.000.000.000</i>	-
<i>Các khoản phải thu khác</i>	<i>81.791.115.417</i>	<i>85.276.388.988</i>
Cộng	202.988.441.668	91.600.156.530
b. Dài hạn		
Phải thu khác	-	121.466.418.492
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Miền Bắc</i>	-	<i>99.523.188.260</i>
<i>Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và Xây dựng Việt Hưng</i>	-	<i>16.000.000.000</i>
<i>Các khoản phải thu khác</i>	-	<i>5.943.230.232</i>
Cộng	-	121.466.418.492

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)***Đơn vị tính: VND***7. Nợ xấu**

	Cuối năm			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	195.724.329.900	(195.724.329.900)	-	189.507.230.652	(189.507.230.652)	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Hùng Thắng	76.774.028.699	(76.774.028.699)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	(20.873.729.142)	-	20.873.729.142	(20.873.729.142)	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	-	-	-	71.307.762.342	(71.307.762.342)	-
Các đối tượng khác	98.076.572.059	(98.076.572.059)	-	97.325.739.168	(97.325.739.168)	-
Phải thu cho vay	14.800.000.000	(14.800.000.000)	-	14.800.000.000	(14.800.000.000)	-
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	(11.000.000.000)	-	11.000.000.000	(11.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	3.300.000.000	(3.300.000.000)	-	3.300.000.000	(3.300.000.000)	-
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	500.000.000	(500.000.000)	-	500.000.000	(500.000.000)	-
Phải thu khác	166.928.352.575	(166.928.352.575)	-	45.694.984.083	(45.694.984.083)	-
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)	-	-	-	-
Ông Nguyễn Công Dẫn	13.646.950.000	(13.646.950.000)	-	13.880.000.000	(13.880.000.000)	-
Các đối tượng khác	37.758.214.315	(37.758.214.315)	-	31.814.984.083	(31.814.984.083)	-
Cộng	377.452.682.475	(377.452.682.475)	-	250.002.214.735	(250.002.214.735)	-
b. Dài hạn						
Phải thu khác	-	-	-	5.943.230.232	(5.943.230.232)	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01	-	-	-	5.943.230.232	(5.943.230.232)	-
Cộng	-	-	-	5.943.230.232	(5.943.230.232)	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****8. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	11.501.304.408	-	6.800.627.611	-
Công cụ, dụng cụ	87.681.700	-	15.049.311	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	617.010.249.834	-	513.158.088.697	-
Hàng hoá	181.820.970.784	(107.003.094)	189.925.590.634	(1.582.064.795)
+ Hàng hóa bất động sản	181.715.680.543	(107.003.094)	188.976.696.918	(1.582.064.795)
+ Hàng hóa khác	105.290.241	-	948.893.716	-
Cộng	810.420.206.726	(107.003.094)	709.899.356.253	(1.582.064.795)

9. Chi phí trả trước

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Các khoản khác	134.364.506	30.000.000
Cộng	134.364.506	30.000.000
b. Dài hạn		
Giá trị còn lại công cụ dụng cụ đã xuất dùng	698.117.208	499.768.014
Các khoản khác	547.098.641	117.202.091
Cộng	1.245.215.849	616.970.105



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (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	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	89.093.081.906	199.285.603.756	10.159.348.183	7.341.714.693	235.800.000	306.115.548.538
Số tăng trong năm	-	324.500.000	7.374.540.000	-	-	7.699.040.000
- Mua trong năm	-	324.500.000	7.374.540.000	-	-	7.699.040.000
Số giảm trong năm	-	(610.920.364)	(8.511.045.455)	-	-	(9.121.965.819)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(610.920.364)	(8.511.045.455)	-	-	(9.121.965.819)
Số dư cuối năm	89.093.081.906	198.999.183.392	9.022.842.728	7.341.714.693	235.800.000	304.692.622.719
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	25.388.013.417	179.632.487.698	9.567.473.034	7.165.673.669	235.800.000	221.989.447.818
Số tăng trong năm	3.047.186.664	10.507.297.445	895.946.507	39.290.004	-	14.489.720.620
- Khấu hao trong năm	3.047.186.664	10.507.297.445	895.946.507	39.290.004	-	14.489.720.620
Số giảm trong năm	-	(610.920.364)	(1.717.230.796)	-	-	(2.328.151.160)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(610.920.364)	(1.717.230.796)	-	-	(2.328.151.160)
Số dư cuối năm	28.435.200.081	189.528.864.779	8.746.188.745	7.204.963.673	235.800.000	234.151.017.278
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	63.705.068.489	19.653.116.058	591.875.149	176.041.024	-	84.126.100.720
Tại ngày cuối năm	60.657.881.825	9.470.318.613	276.653.983	136.751.020	-	70.541.605.441

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao còn sử dụng tại ngày cuối năm là 154.268.546.927 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 271.818.629.525 đồng và 55.595.120.526 đồng đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I (xem thuyết minh số V.14).

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

Đơn vị tính: VND

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

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

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

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Nguyên giá	277.419.302.059	-	-	277.419.302.059
Nhà	275.585.286.852	-	-	275.585.286.852
Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207	-	-	1.834.015.207
Giá trị hao mòn lũy kế	34.717.093.623	5.945.448.236	-	40.662.541.859
Nhà	32.959.495.723	5.869.030.929	-	38.828.526.652
Cơ sở hạ tầng	1.757.597.900	76.417.307	-	1.834.015.207
Giá trị còn lại	242.702.208.436	(5.869.030.929)	76.417.307	236.756.760.200
Nhà	242.625.791.129	(5.869.030.929)	-	236.756.760.200
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 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2025 để trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 31 tháng 12 năm 2025, một số bất động sản đầu tư có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 35.490.701.127 đồng và 24.362.054.528 đồng đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I (xem thuyết minh số V.14).

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****13. Tài sản dở dang dài hạn****Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
- Mua sắm	327.250.000	294.525.000
- Xây dựng cơ bản	25.462.102.871	12.359.214.793
+ <i>Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec số 5</i>	<i>12.506.714.793</i>	<i>12.359.214.793</i>
+ <i>Đầu tư dây chuyền sản xuất sàn rỗng Hollow-core</i>	<i>12.955.388.078</i>	-
Cộng	25.789.352.871	12.653.739.793

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

14. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối năm		Phát sinh trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	853.507.968.117	853.507.968.117	1.319.774.845.444	1.200.693.686.843	734.426.809.516	734.426.809.516
Vay ngắn hạn	673.507.968.117	673.507.968.117	1.139.774.845.444	1.160.693.686.843	694.426.809.516	694.426.809.516
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông ⁽ⁱ⁾	625.449.487.569	625.449.487.569	1.083.717.422.558	1.024.240.080.031	565.972.145.042	565.972.145.042
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I ⁽ⁱⁱ⁾	44.780.480.548	44.780.480.548	56.057.422.886	133.963.606.812	122.686.664.474	122.686.664.474
Vay cá nhân ⁽ⁱⁱⁱ⁾	3.278.000.000	3.278.000.000	-	2.490.000.000	5.768.000.000	5.768.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	180.000.000.000	180.000.000.000	180.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long ^(v)	180.000.000.000	180.000.000.000	180.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
b. Vay dài hạn	279.373.158.300	279.373.158.300	232.173.158.300	203.800.000.000	251.000.000.000	251.000.000.000
Vay dài hạn	279.373.158.300	279.373.158.300	232.173.158.300	203.800.000.000	251.000.000.000	251.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông ^(iv)	7.173.158.300	7.173.158.300	7.173.158.300	-	-	-
Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long ^(v)	71.000.000.000	71.000.000.000	-	180.000.000.000	251.000.000.000	251.000.000.000
Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội ^(vi)	201.200.000.000	201.200.000.000	225.000.000.000	23.800.000.000	-	-
Cộng	1.132.881.126.417	1.132.881.126.417	1.551.948.003.744	1.404.493.686.843	985.426.809.516	985.426.809.516

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/178640/HĐTD ngày 14 tháng 01 năm 2025 và Văn bản sửa đổi, bổ sung số 01/2025/178640/VBSĐBS ngày 05 tháng 12 năm 2025 để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa 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 tháng 11 năm 2025 (được gia hạn đến khi hạn mức tín dụng ngắn hạn năm 2026 được phê duyệt nhưng không quá ngày 28 tháng 02 năm 2026). 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:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

- 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.
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch I theo Hợp đồng tín dụng số 01/2025/178640/HĐTD ngày 14 tháng 01 năm 2025 và Văn bản sửa đổi, bổ sung số 01/2025/178640/PLHĐTD ngày 08 tháng 12 năm 2025 để bổ sung vốn lưu động, phát hàng bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa 500 tỷ đồng, trong đó dư nợ cho vay ngắn hạn, L/C, bảo lãnh thanh toán tối đa tại mọi thời điểm là 300 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 30 tháng 11 năm 2025 (được gia hạn đến ngày 28 tháng 02 năm 2026 hoặc cho đến khi được phê duyệt hạn mức tín dụng năm 2025 - 2026). Lãi suất vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản: Cần trục tháp QTZ 7030, cần trục tháp ZOOMLION TC 7030B, Cầu tháp QTZ 7030 ĐQSD số 4, cầu tháp POTAIN-F3/29B, cầu tháp JCC180U số 1 và cầu tháp JCC180U số 2 và một số các tài sản khác.
- (iii) Khoản vay các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn 03 tháng, lãi suất 4%/năm. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.
- (iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng số 02/178640/2025/HĐTDDH ngày 14 tháng 05 năm 2025 để phát hàng bảo lãnh thanh toán, mở L/C đầu tư dây chuyền sản xuất tấm sàn theo công nghệ tấm sàn Hollow core tại nhà máy Bê tông Xuân Mai với số tiền vay 18 tỷ đồng, thời hạn rút vốn không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất 7,2%/năm trong 12 tháng đầu tiên, lãi suất các kỳ sau được điều chỉnh 3 tháng/lần, thời hạn vay 10 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được bảo đảm bằng dây chuyền sản xuất tấm sàn theo công nghệ tấm sàn rỗng Hollow core; nguồn thu từ các khoản bồi thường thiệt hại liên quan đến dự án; 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.
- (v) 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, thành phố Buôn Mê Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, 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 năm 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 tháng 5 năm 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 tháng 5 năm 2022 về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá tài sản công là cơ sở nhà, đất tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk) được quy định chi tiết trong Hợp đồng tín dụng.
- (vi) Khoản vay dài hạn tại Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội theo Khế ước vay vốn số 01/2025/KU/XMC ngày 24 tháng 7 năm 2025 để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Số tiền vay là 225.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay đến hết ngày 24 tháng 7 năm 2027, lãi suất vay là 5,2%/năm. Khoản vay này không có tài sản bảo đảm.

c. 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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

15. Phải trả người bán

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	59.673.361.507	59.673.361.507	71.400.801.332	71.400.801.332
Các đối tượng khác	539.208.658.968	539.208.658.968	368.024.515.260	368.024.515.260
Cộng	598.882.020.475	598.882.020.475	439.425.316.592	439.425.316.592
b. Dài hạn				
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm	8.906.532.765	8.906.532.765	12.976.621.022	12.976.621.022
Cộng	8.906.532.765	8.906.532.765	12.976.621.022	12.976.621.022

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

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ Phần Conric Phú Yên (*)	128.237.595.704	65.737.210.676
Chi nhánh Rose Town - Công ty Cổ phần Sản xuất Bao Bì và Hàng xuất khẩu (**)	58.152.451.547	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Yên Bình - Chi nhánh Yên Bình Xuân Mai (***)	58.533.193.742	-
Các khách hàng khác	102.145.662.231	189.994.190.679
Cộng	347.068.903.224	255.731.401.355

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

- (*) Khoản tiền Công ty Cổ phần Conric Phú Yên trả trước để nhận chuyển nhượng dự án bất động sản “Khu phức hợp nhà ở thông minh kết hợp trung tâm thương mại” tại số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk).
- (**) Khoản tiền Chi nhánh Rose Town - Công ty Cổ phần Sản xuất Bao Bì và Hàng xuất khẩu trả trước theo điều khoản của Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 32/2018/HĐTT/PROMEXC ngày 29 tháng 10 năm 2018 để thi công Khu văn phòng giao dịch, nhà ở chung cư cao tầng, khu căn hộ khách sạn lưu trú, khu biệt thự và nhà vườn để bán và cho thuê - Rose Town.
- (***) 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 Đồng Tiến và phường Tân Hương, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên).

b. Người mua trả tiền trước là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.

Đơn vị tính: VND

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	2.398.409.058	-	14.075.596.846	12.326.833.788	649.646.000	-
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-	884.897.728	884.897.728	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.221.994.167	(3.891.978)	3.359.483.793	141.381.604	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	274.696.858	3.985.082.286	3.980.316.812	-	279.462.332
Thuế đất, tiền thuê đất	-	-	4.196.928.303	4.196.928.303	-	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	521.818.392	260.441.814	782.260.206	-	-
Cộng	2.398.409.058	4.018.509.417	23.399.054.999	25.530.720.630	791.027.604	279.462.332

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****18. Chi phí phải trả**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	4.586.546.110	21.260.766.656
Trích trước chi phí công trình	93.853.571.373	61.845.613.866
Trích trước chi phí khấu hao bất động sản đầu tư vào giá vốn	1.337.152.452	1.349.891.316
Cộng	99.777.269.935	84.456.271.838
b. Dài hạn		
Trích trước chi phí khấu hao bất động sản đầu tư vào giá vốn	44.255.676.301	45.567.351.025
Cộng	44.255.676.301	45.567.351.025

19. Phải trả khác

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	772.864.944	987.052.611
Bảo hiểm xã hội	698.548	-
Nhận ký quỹ, ký cược	179.796.680	500.000.000
Cổ tức lợi nhuận phải trả	949.374.485	40.576.742.197
Các khoản phải trả, phải nộp khác	47.009.972.909	25.791.699.760
<i>Phải trả, phải nộp khác</i>	<i>47.009.972.909</i>	<i>25.791.699.760</i>
Cộng	48.912.707.566	67.855.494.568
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.462.047.661	5.203.351.268
Cộng	2.462.047.661	5.203.351.268

20. Doanh thu chưa thực hiện

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

21. Dự phòng phải trả

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	18.518.519	8.841.416.615
Cộng	18.518.519	8.841.416.615

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính : VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	673.643.390.000	(30.845.085)	229.126.987.465	902.739.532.380
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	3.118.793.561	3.118.793.561
Phân phối lợi nhuận trong năm trước	40.413.500.000	-	(91.095.426.187)	(50.681.926.187)
Số dư cuối năm trước	714.056.890.000	(30.845.085)	141.150.354.839	855.176.399.754
Số dư đầu năm nay	714.056.890.000	(30.845.085)	141.150.354.839	855.176.399.754
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	18.384.405.539	18.384.405.539
Phân phối lợi nhuận năm nay (*)	-	-	(124.751.742)	(124.751.742)
Số dư cuối năm nay	714.056.890.000	(30.845.085)	159.410.008.636	873.436.053.551

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Cuối năm 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 Nguyễn Đức Cừ	142.768.750.000	19,99	-	-
Ông Bùi Khắc Sơn	-	-	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

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

d. Cổ phiếu

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

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

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

	Cuối năm	Đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- USD	94,95	101,55
- EUR	8.130,43	8.111,35

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	357.040.509.351	170.524.212.455
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.044.448.372.764	457.031.185.842
Doanh thu sản xuất công nghiệp	441.066.766.981	216.511.498.332
Doanh thu kinh doanh bất động sản	64.328.454.872	830.299.065.689
Doanh thu cung cấp dịch vụ	55.461.966.254	-
Doanh thu khác	38.770.266.651	21.807.882.872
Cộng	2.001.116.336.873	1.696.173.845.190

Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hàng bán bị trả lại	-	303.409.350
Cộng	-	303.409.350

3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	351.305.203.359	170.047.693.524
Giá vốn hoạt động xây dựng	992.449.519.822	417.369.596.071
Giá vốn sản xuất công nghiệp	414.517.226.604	195.488.167.508
Giá vốn kinh doanh bất động sản	86.577.219.987	783.294.761.482
Giá vốn cung cấp dịch vụ	49.326.172.595	-
Giá vốn của hoạt động khác	18.562.533.883	21.899.203.969
Cộng	1.912.737.876.250	1.588.099.422.554

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	821.566.495	23.532.561.983
Lãi bán các khoản đầu tư (*)	50.000.000.000	-
Lãi chậm thanh toán thu được (**)	79.321.638.779	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.182.452.270	3.249.107.538
Lãi chênh lệch tỷ giá	478.591.080	2.714.378.392
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	7.333.603
Cộng	135.804.248.624	29.503.381.516

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

(*) Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ hợp tác đầu tư số 1112/2025/HĐCN/XMC-BK ngày 11 tháng 12 năm 2025, Công ty chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ Hợp đồng BCC Dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc Khu đô thị Yên Bình tại phường Đồng Tiến và phường Tân Hương, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên) cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Dự án BK Invest với giá chuyển nhượng là 100.000.000.000 đồng.

(**) Khoản tiền lãi chậm thanh toán nhận được từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long theo Biên bản đối chiếu công nợ ngày 08 tháng 7 năm 2025.

5. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	41.625.378.254	64.130.090.043
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	5.934.209.490	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	9.784.443	80.367.112
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	(22.480.707.428)	47.518.259.514
Chi phí tài chính khác	10.074.869.720	2.802.156.314
Cộng	35.163.534.479	114.530.872.983

6. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	478.912.613	498.260.272
Thanh lý công cụ dụng cụ, vật tư khác	87.269.461	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	5.662.107.689	6.296.753.987
Tiền phạt vi phạm hợp đồng thu được	338.881.085	259.421.840
Các khoản khác	20.262.455	82.220.512
Cộng	6.587.433.303	7.136.656.611

7. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi tiền phạt vi phạm chất lượng	663.596.157	137.967.129
Chi phí giảm trừ nợ phải thu	367.581.818	-
Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp	483.683.219	921.542.254
Các khoản khác	78.657.909	2.181.262.009
Cộng	1.593.519.103	3.240.771.392

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****8. Chi phí bán hàng**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định	239.262.048	239.262.048
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.400.000	135.056.542
Các khoản chi phí bán hàng khác	-	60.800.000
Cộng	269.662.048	435.118.590

9. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh	276.880.373.981	101.429.343.142
Chi phí nhân viên quản lý	34.037.325.960	30.458.350.114
Chi phí vật liệu quản lý	3.495.414	73.284.713
Chi phí đồ dùng văn phòng	94.308.078	24.338.574
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.544.480.347	2.489.335.682
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	227.503.092.096	55.494.107.710
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.126.323.323	6.513.131.644
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5.568.348.763	6.373.794.705
b. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(102.547.716.580)	(86.912.845.135)
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(102.547.716.580)	(86.912.845.135)
Cộng	174.332.657.401	14.516.498.007

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	182.118.655.070	124.714.418.314
Chi phí nhân công	44.364.236.339	38.122.971.495
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.817.224.528	26.312.008.469
Chi phí dịch vụ mua ngoài	65.545.324.156	48.273.669.927
Chi phí dự phòng	124.955.375.516	(31.418.737.425)
Chi phí lãi vay vốn hóa	33.577.950.684	32.205.813.698
Thầu phụ	1.354.548.226.526	707.531.970.754
Chi phí khác	8.789.028.102	19.108.317.781
Cộng	1.832.716.020.921	964.850.433.013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.026.363.980	7.701.080.824
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	867.916.056
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	1.026.363.980	8.568.996.880

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

	Năm nay VND
Chi phí lãi vay vốn hóa	33.577.950.684

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 31 tháng 12 năm 2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong báo cáo tài chính riêng.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	124.157.489.828	62.460.103.169
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	114.635.022.506	55.930.879.475
	Doanh thu thanh lý tài sản cố định và hàng hóa	558.960.097	-
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	181.390.444.409	80.309.489.347
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	192.427.147.273	111.464.735.803
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	2.000.000
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	9.458.860.937	10.860.300.187
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	42.798.245.944	10.172.287.635
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	87.243.620.612	116.602.045.720
	Chi phí lãi vay và chậm thanh toán	1.921.624.503	2.626.692.630
	Chi phí thi công móng trạm trộn và silo dây chuyền Hollow	274.912.644	-
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	99.227.952	99.227.952
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	42.339.561.292	16.054.605.244
	Chi phí lãi vay và chậm thanh toán	164.002.741	175.463.684
	Cổ tức, lợi nhuận được chia trong năm	1.050.000.000	1.050.000.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	260.993.666	1.290.513.802

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	16.896.727.441	13.216.383.647
	Mua tài sản cố định	-	638.181.818
	Chi phí khác	8.333.334	-
	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.977.410.456	294.653.144.257
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	36.549.601.163	69.736.953.455
	Chi phí lãi vay và chậm thanh toán	-	555.349.315
	Góp vốn	10.040.212.456	-
	Trả gốc vay ngắn hạn	-	10.000.000.000
	Cổ tức, lợi nhuận được chia trong năm	4.132.452.270	2.199.107.538
	Cho vay	50.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Lãi cho vay	624.657.534	-
	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	38.063.083.180	29.358.951.551
	Mua vật liệu, hàng hóa và các chi phí khác	59.029.824.162	45.640.518.344
Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội	Góp vốn	225.000.000.000	-
	Cho vay	225.000.000.000	-
	Trả tiền vay	23.800.000.000	-
Ban lãnh đạo	Tạm ứng	223.934.128	251.014.022
	Hoàn ứng	-	2.162.610.000

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

Các bên liên quan	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Phải thu khách hàng (TM V.3)	175.649.006.070	254.402.011.439
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	54.875.663.148	6.634.648.934
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	10.965.105.010	-
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	-	7.619.350.910
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	33.747.741.111	9.503.891.683
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	25.095.799.647	20.937.087.125
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	91.039.408	91.039.408
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.373.664.237	10.373.664.237
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	20.873.729.142
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	19.626.264.367	178.368.600.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Các bên liên quan	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Trả trước cho người bán (TM V.4)	24.441.906.817	74.820.028.231
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	980.422.601	10.010.320.200
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	14.313.966.303	12.817.017.590
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	2.787.211.262	51.358.647.321
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	225.543.226	47.217.600
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	4.627.916.722	-
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	165.789.880	586.825.520
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	1.341.056.823	-
Phải thu cho vay (TM V.5)	61.500.000.000	11.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	50.000.000.000	-
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)	3.661.464.745	41.546.722.745
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	3.661.464.745	3.661.464.745
Ban lãnh đạo	-	37.885.258.000
Vay và nợ thuê tài chính (TM V.14)	201.200.000.000	-
Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội	201.200.000.000	-
Phải trả người bán (TM V.15)	161.438.430.873	164.580.770.322
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	28.396.923.891	16.983.905.808
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	4.220.437.408	8.394.294.328
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	15.117.429.816	11.460.894.739
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	59.673.361.507	71.400.801.332
Công ty Cổ phần Cơ Điện Xuân Mai	12.123.139.499	17.889.078.487
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	1.414.517.300	8.314.083.694
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	37.399.704.478	30.058.824.644
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	3.092.916.974	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	-	78.887.290
Người mua trả trước (TM V.16)	-	64.514.268.546
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	-	64.514.268.546

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

Họ tên	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc			
Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch HĐQT	1.581.574.195	1.649.899.380
Ông Nguyễn Đức Cử	Phó Chủ tịch HĐQT	-	637.514.898
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên HĐQT	514.917.183	898.763.926
Bà Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên HĐQT	688.411.041	689.569.478
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên HĐQT	689.949.633	712.624.884
Bà Phạm Thị Hiền	Thành viên HĐQT	1.132.865.369	629.842.573
Ông Nguyễn Đức Quang	Thành viên HĐQT	688.411.041	376.575.825
Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	757.299.787	793.073.832
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	559.671.024	580.118.554
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	611.898.859	624.896.652
Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng Giám đốc	559.602.233	579.835.335

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Họ tên	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Kế toán trưởng, Ban Kiểm soát			
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	516.817.453	536.633.894
Ông Nguyễn Minh Đức	Trưởng Ban kiểm soát	579.564.167	309.056.610
Bà Phạm Thị Thanh Huyền	Thành viên Ban kiểm soát	344.330.264	363.224.569
Bà Phạm Mỹ Hạnh	Thành viên Ban kiểm soát	222.009.999	236.515.172
Cộng		9.447.322.248	9.618.145.582

3. Thông tin về bộ phận

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)***Đơn vị tính: VND*

	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.485.515.139.745	64.328.454.872	451.272.742.256	2.001.116.336.873
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.485.515.139.745	64.328.454.872	451.272.742.256	2.001.116.336.873
Chi phí bộ phận	1.406.966.746.426	86.577.219.987	419.193.909.837	1.912.737.876.250
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	78.548.393.319	(22.248.765.115)	32.078.832.419	88.378.460.623
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				174.602.319.449
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(86.223.858.826)
Doanh thu hoạt động tài chính				135.804.248.624
Chi phí tài chính				35.163.534.479
Thu nhập khác				6.587.433.303
Chi phí khác				1.593.519.103
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				1.026.363.980
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				18.384.405.539
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21.403.280.012	-	-	21.403.280.012
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	13.463.622.277	6.073.468.344	898.078.235	20.435.168.856

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)***Đơn vị tính: VND*

	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Số dư cuối năm nay				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.057.776.270.462	855.575.375.229	299.571.726.694	2.212.923.372.385
- Tài sản không phân bổ	-	-	-	961.015.554.280
Tổng tài sản	1.057.776.270.462	855.575.375.229	299.571.726.694	3.173.938.926.665
- Nợ phải trả bộ phận	1.545.661.900.667	410.055.165.401	334.746.958.061	2.290.464.024.129
- Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	10.038.848.985
Tổng nợ phải trả	1.545.661.900.667	410.055.165.401	334.746.958.061	2.300.502.873.114

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty có các khu vực địa lý kinh doanh ở trong lãnh thổ Việt Nam và ở ngoài lãnh thổ Việt Nam:

	Trong lãnh thổ Việt Nam	Ngoài lãnh thổ Việt Nam	Cộng
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	2.001.116.336.873	-	2.001.116.336.873
Tổng giá trị còn lại của tài sản bộ phận	2.212.923.372.385	-	2.212.923.372.385
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21.403.280.012	-	21.403.280.012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

	Cuối năm		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	276.888.678.678	-	43.586.793.309	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.223.420.591.308	(362.652.682.475)	1.259.451.780.564	(241.145.444.967)
Phải thu về cho vay	68.800.000.000	(14.800.000.000)	14.800.000.000	(14.800.000.000)
Cộng	1.569.109.269.986	(377.452.682.475)	1.317.838.573.873	(255.945.444.967)

	Giá trị sổ sách	
	Cuối năm	Đầu năm
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả cho người bán	607.788.553.240	452.401.937.614
Vay và nợ	1.132.881.126.417	985.426.809.516
Chi phí phải trả	144.032.946.236	130.023.622.863
Các khoản phải trả khác	47.959.347.394	66.368.441.957
Cộng	1.932.661.973.287	1.634.220.811.950

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

5. Rủi ro tín dụng

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****6. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Cuối năm	1.600.126.605.921	332.535.367.366	1.932.661.973.287
Phải trả cho người bán	598.882.020.475	8.906.532.765	607.788.553.240
Vay và nợ	853.507.968.117	279.373.158.300	1.132.881.126.417
Chi phí phải trả	99.777.269.935	44.255.676.301	144.032.946.236
Các khoản phải trả khác	47.959.347.394	-	47.959.347.394
Đầu năm	1.324.676.839.903	309.543.972.047	1.634.220.811.950
Phải trả cho người bán	439.425.316.592	12.976.621.022	452.401.937.614
Vay và nợ	734.426.809.516	251.000.000.000	985.426.809.516
Chi phí phải trả	84.456.271.838	45.567.351.025	130.023.622.863
Các khoản phải trả khác	66.368.441.957	-	66.368.441.957

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

7. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)*****Rủi ro về giá khác***

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

8. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA.

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026