

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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



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

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 – 12
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 – 58

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất 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 (trước đây 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 Thuần	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 hợp nhất năm 2025 cho Công ty.

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

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

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

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Số: 08.07.1.4/25/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 hợp nhất 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 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAITầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

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		2.384.749.722.075	2.229.060.228.460
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	313.310.676.221	76.283.760.495
1. Tiền	111		299.110.676.221	65.283.760.495
2. Các khoản tương đương tiền	112		14.200.000.000	11.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	8.541.088.500	4.041.088.500
1. Chứng khoán kinh doanh	121		41.088.500	41.088.500
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		8.500.000.000	4.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.050.503.152.516	993.309.289.907
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.099.925.897.444	1.008.283.801.671
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	130.688.826.740	145.366.969.140
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	21.265.000.000	17.765.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	208.265.613.905	96.956.536.407
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(409.642.185.573)	(275.063.017.311)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	979.571.245.312	1.120.326.996.821
1. Hàng tồn kho	141		980.315.951.082	1.122.546.764.292
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(744.705.770)	(2.219.767.471)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		32.823.559.526	35.099.092.737
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	1.540.148.616	1.670.517.231
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		28.921.565.362	29.520.050.504
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.18	2.361.845.548	3.908.525.002
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 HỢP NHẤT**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.087.445.530.190	714.745.987.217
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		90.000.000	115.613.188.260
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	90.000.000	121.556.418.492
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.7	-	(5.943.230.232)
II. Tài sản cố định	220		223.447.269.175	238.671.464.596
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	223.367.158.916	238.518.170.709
- Nguyên giá	222		709.739.268.796	698.380.395.891
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(486.372.109.880)	(459.862.225.182)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	80.110.259	153.293.887
- Nguyên giá	228		4.813.880.647	4.813.880.647
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.733.770.388)	(4.660.586.760)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	523.625.132.500	242.702.208.436
- Nguyên giá	231		584.714.405.058	292.008.973.646
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(61.089.272.558)	(49.306.765.210)
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	296.727.193.237	89.189.495.482
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		296.005.043.237	88.467.345.482
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		722.150.000	722.150.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		17.766.582.407	15.915.890.650
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	15.924.621.578	13.730.160.806
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.14	1.841.960.829	2.185.729.844
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.472.195.252.265	2.943.806.215.677

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.560.732.874.183	2.056.167.250.386
I. Nợ ngắn hạn	310		2.073.339.600.157	1.670.995.030.456
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	562.119.634.935	416.380.036.066
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	383.740.162.259	230.512.938.503
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	7.655.261.371	9.475.294.309
4. Phải trả người lao động	314		36.830.481.739	29.021.574.869
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	113.816.951.562	106.523.341.985
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	609.280.956	780.959.190
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	55.276.082.889	75.336.307.842
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	899.960.044.046	788.899.990.677
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	581.499.401	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.750.200.999	14.064.587.015
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		487.393.274.026	385.172.219.930
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.16	8.906.532.765	12.976.621.022
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19	45.856.536.781	45.567.351.025
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	3.238.527.661	6.103.191.268
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	429.373.158.300	311.490.640.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.22	18.518.519	9.034.416.615
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**


Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		911.462.378.082	887.638.965.291
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	911.462.378.082	887.638.965.291
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		714.056.890.000	714.056.890.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		714.056.890.000	714.056.890.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(30.845.085)	(30.845.085)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.631.748.703	6.631.748.703
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		169.630.456.777	147.166.000.063
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		144.917.041.271	139.342.795.082
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		24.713.415.506	7.823.204.981
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		21.174.127.687	19.815.171.610
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.472.195.252.265	2.943.806.215.677

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Lê Thị Ngọc Diệp

Đặng Hồng Linh

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 HỢP NHẤT**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****Năm 2025**

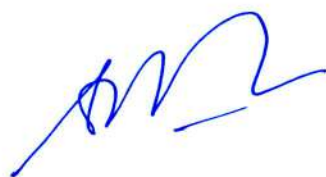
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	2.007.994.516.813	1.589.929.495.990
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	10.761.520	356.262.228
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.007.983.755.293	1.589.573.233.762
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	1.821.484.084.896	1.448.473.374.727
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		186.499.670.397	141.099.859.035
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	130.783.537.722	27.080.648.011
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	72.791.406.166	70.826.003.468
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		58.670.086.983	70.586.907.151
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		12.508.452.755	(13.000.163.408)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.8	2.880.880.005	2.691.579.997
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	226.242.414.092	67.622.067.371
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		27.876.960.611	14.040.692.802
12. Thu nhập khác	31	VI.6	7.722.921.991	11.194.180.005
13. Chi phí khác	32	VI.7	2.529.565.132	5.510.754.556
14. Lợi nhuận khác	40		5.193.356.859	5.683.425.449
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		33.070.317.470	19.724.118.251
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	6.173.137.135	11.903.042.342
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.12	343.769.015	484.429.620
18. Lợi nhuận sau thuế	60		26.553.411.320	7.336.646.289
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		24.713.415.506	7.823.204.981
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.839.995.814	(486.558.692)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.13	346	108
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	346	108

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thị Ngọc Diệp

Đặng Hồng Linh

Nguyễn Minh Đức

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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		33.070.317.470	19.724.118.251
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		41.112.431.816	43.723.691.322
- Các khoản dự phòng	03		106.218.024.879	(28.097.544.069)
- 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		(45.945.325.448)	(23.163.429.740)
- Chi phí lãi vay	06		58.670.086.983	70.586.907.151
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		193.044.908.693	80.067.406.940
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		129.437.053.946	203.396.906.588
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		8.398.675.862	115.757.554.392
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		31.801.834.694	34.974.260.039
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.064.092.157)	(10.831.172.744)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(108.632.763.191)	(53.653.965.539)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.113.843.466)	(8.241.183.343)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.139.636.107)	(4.609.211.208)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		243.732.138.274	356.860.595.125
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		(45.826.741.772)	(3.976.737.698)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		7.608.924.005	27.694.740.268
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(61.500.000.000)	(23.920.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.500.000.000	41.024.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(225.000.000.000)	-
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		1.505.468.968	24.108.891.056
Lưu chuyển tiền thuần hoạt động đầu tư	30		(245.675.803.289)	64.930.893.626

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (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		1.688.359.951.773	1.395.083.938.652
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.409.417.380.104)	(1.857.754.316.608)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(39.973.820.749)	(51.941.182.073)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		238.968.750.920	(514.611.560.029)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		237.025.085.905	(92.820.071.278)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		76.283.760.495	169.110.476.294
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.829.821	(6.644.521)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	313.310.676.221	76.283.760.495

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Lê Thị Ngọc Diệp

Đặng Hồng Linh

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 HỢP NHẤT

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 (trước đây 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 Phố 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 các sự kiện nêu trên, không còn sự kiện hay hoạt động kinh doanh bất thường nào có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.001 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.061 người).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (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	83,54%	83,54%
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 để ở	39,13%	39,13%
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Xây dựng nhà để ở	42,04%	42,04%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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 hợp nhất.

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”), Thông tư số 202/2014/TT-BTC 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. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

2. Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

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

Giá trị khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

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

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

d. Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty 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 hợp nhất.

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

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản cho vay

Các khoản cho vay được ghi nhận là số hiện có của các khoản cho vay theo 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.

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

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tồn thất có thể xảy ra hoặc không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc 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 hợp nhất.

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

8. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: Bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho cuối 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.

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

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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	03 - 15	03 - 15
Phương tiện vận tải	05 - 10	05 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 10	03 - 10
Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 20	04 - 20
Phần mềm máy tính	03	03
Tài sản cố định vô hình khác	03	03

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****10. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

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

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong 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 và quyền sử dụng đất	50	50
Cơ sở hạ tầng	10	10

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

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

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh 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.

Đối với chi phí trả trước là vốn khuôn, Công ty phân bổ vào chi phí theo phương án kinh doanh của từng đơn hàng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. 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.

19. 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 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.

20. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

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

21. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- 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, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

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

- Hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

- Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến kỳ sau mới phát sinh hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến kỳ sau bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất và ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo (năm trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bị trả lại sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

22. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn

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

23. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

26. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

27. Báo cáo bộ phận

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

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

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

28. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

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.

29. Bên liên quan

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

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 HỢP NHẤT**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	8.174.662.291	4.721.618.086
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	290.936.013.930	60.562.142.409
Các khoản tương đương tiền (*)	14.200.000.000	11.000.000.000
Cộng	313.310.676.221	76.283.760.495

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

	Cuối năm			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu	41.088.500	154.783.100	-	41.088.500	123.337.500	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽ⁱ⁾	41.088.500	154.783.100	-	41.088.500	123.337.500	-

(i): Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang nắm giữ 3.979 cổ phiếu của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (mã chứng khoán: BID). Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 38.900 đồng/cổ phiếu.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

(ii): Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành, lãi suất từ 4,7%/năm đến 5%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

	Cuối năm				Đầu năm			
	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sơn An ⁽ⁱ⁾	-	-	-	-	32,10	32,10	29.970.755.000	17.462.302.245
+ Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội ⁽ⁱⁱ⁾	50,00	50,00	225.000.000.000	225.000.000.000			-	-
+ Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai miền Nam	49,00	49,00	40.430.398.927	-	49,00	49,00	40.430.398.927	-
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	49,00	49,00	24.500.000.000	-	49,00	49,00	24.500.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	42,04	42,04	21.916.000.000	21.792.500.884	42,04	42,04	21.916.000.000	21.792.500.884
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	39,13	39,13	49.500.000.000	49.212.542.353	39,13	39,13	49.500.000.000	49.212.542.353
Cộng			361.346.398.927	296.005.043.237			166.317.153.927	88.467.345.482

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	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 đơn vị khác		722.150.000	-	3.073.137.100		722.150.000	-	2.077.514.450
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0,11	722.150.000	-	3.073.137.100	0,11	722.150.000	-	2.077.514.450

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

- (i): 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 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.
- (ii): 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.
- (iii): 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).

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

3. Phải thu khách hàng

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	219.881.748.566	221.661.173.354
Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu	103.322.314.208	32.633.124.194
Các khách hàng khác	776.721.834.670	753.989.504.123
Cộng	1.099.925.897.444	1.008.283.801.671

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

4. Trả trước cho người bán

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
Ngắn hạn		
Các đối tượng khác	130.688.826.740	145.366.969.140
Cộng	130.688.826.740	145.366.969.140

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****5. Phải thu về cho vay**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	500.000.000
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar	3.300.000.000	3.300.000.000
Các đối tượng khác	6.465.000.000	2.965.000.000
Cộng	21.265.000.000	17.765.000.000

b. Phải thu về cho vay là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.**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	55.550.000
Tạm ứng	5.186.216.040	5.705.803.027
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	430.656.810	443.137.535
Phải thu khác	198.987.276.310	90.752.045.845
<i>Lãi dự thu</i>	<i>131.083.561</i>	<i>95.983.562</i>
<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>	-
Các đối tượng khác	83.333.004.489	90.656.062.283
Cộng	208.265.613.905	96.956.536.407
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	90.000.000	90.000.000
Phải thu khác	-	121.466.418.492
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Miền Bắc</i>	<i>-</i>	<i>99.523.188.260</i>
<i>Công ty TNHH Thương mại - Tư vấn và Xây dựng Việt Hưng</i>	<i>-</i>	<i>16.000.000.000</i>
Các đối tượng khác	-	5.943.230.232
Cộng	90.000.000	121.556.418.492

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

(**): 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 HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (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
Ngắn hạn						
Phải thu khách hàng	235.382.252.971	(224.413.689.412)	10.968.563.559	222.310.709.166	(211.369.830.077)	10.940.879.089
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	-	-	-	71.307.762.342	(71.307.762.342)	-
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)	-
Các đối tượng khác	137.734.495.130	(126.765.931.571)	10.968.563.559	130.129.217.682	(119.188.338.593)	10.940.879.089
Phải thu cho vay	15.200.000.000	(15.200.000.000)	-	15.200.000.000	(15.200.000.000)	-
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	(11.000.000.000)	-	11.000.000.000	(11.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	3.300.000.000	(3.300.000.000)	-	3.300.000.000	(3.300.000.000)	-
Các đối tượng khác	900.000.000	(900.000.000)	-	900.000.000	(900.000.000)	-
Phải thu khác	170.923.436.175	(170.028.496.161)	894.940.014	48.493.187.234	(48.493.187.234)	-
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)	-
Ông Trần Văn Bắc	10.000.000.000	(10.000.000.000)	-	10.000.000.000	(10.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hải Dương	8.387.285.061	(8.387.285.061)	-	8.387.285.061	(8.387.285.061)	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Hai Thành	6.292.832.111	(6.292.832.111)	-	6.292.832.111	(6.292.832.111)	-
Bà Trần Hoa Mai	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01	5.943.230.232	(5.943.230.232)	-	-	-	-
Các đối tượng khác	5.129.950.511	(4.235.010.497)	894.940.014	3.933.070.062	(3.933.070.062)	-
Cộng	421.505.689.146	(409.642.185.573)	11.863.503.573	286.003.896.400	(275.063.017.311)	10.940.879.089

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
b. Dài hạn	-	-	-	5.943.230.232	(5.943.230.232)	-
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)	-

8. Hàng tồn kho

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	50.954.423.133	(637.702.676)	38.970.939.104	(637.486.843)
Công cụ, dụng cụ	1.696.041.277	-	1.666.555.088	(215.833)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	692.980.486.979	-	584.705.355.553	-
Thành phẩm	52.864.028.909	-	16.162.733.644	-
Hàng hóa	181.820.970.784	(107.003.094)	481.041.180.903	(1.582.064.795)
+ Hàng hóa bất động sản	181.715.680.543	(107.003.094)	480.071.325.330	(1.582.064.795)
+ Hàng hóa khác	105.290.241	-	969.855.573	-
Cộng	980.315.951.082	(744.705.770)	1.122.546.764.292	(2.219.767.471)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****9. Chi phí trả trước**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	960.264.210	1.208.348.821
Chi phí sử dụng đường bộ phân bổ ngắn hạn	109.073.949	78.172.866
Chi phí mua bảo hiểm	99.342.808	114.715.868
Các khoản khác	371.467.649	269.279.676
Cộng	1.540.148.616	1.670.517.231
b. Dài hạn		
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	2.313.747.612	2.213.106.305
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	169.756.241	139.120.314
Chi phí ván khuôn	12.602.049.154	11.191.935.441
Các khoản khác	839.068.571	185.998.746
Cộng	15.924.621.578	13.730.160.806

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (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	326.479.744.108	309.365.616.630	46.009.954.115	15.592.135.165	932.945.873	698.380.395.891
Số tăng trong năm	1.640.750.800	5.338.489.148	14.316.447.133	80.000.000	-	21.375.687.081
- Mua trong năm	1.640.750.800	5.338.489.148	6.941.907.133	80.000.000	-	14.001.147.081
- Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	7.374.540.000	-	-	7.374.540.000
Số giảm trong năm	-	(986.754.164)	(8.412.541.830)	(617.518.182)	-	(10.016.814.176)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(986.754.164)	(8.412.541.830)	(617.518.182)	-	(10.016.814.176)
Số dư cuối năm	328.120.494.908	313.717.351.614	51.913.859.418	15.054.616.983	932.945.873	709.739.268.796
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	131.730.796.706	275.081.710.910	37.212.953.467	14.903.818.226	932.945.873	459.862.225.182
Số tăng trong năm	11.589.377.727	13.952.449.692	3.541.519.992	173.393.429	-	29.256.740.840
- Khấu hao trong năm	11.589.377.727	13.952.449.692	3.541.519.992	173.393.429	-	29.256.740.840
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	(986.754.164)	(1.142.583.796)	(617.518.182)	-	(2.746.856.142)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(986.754.164)	(1.142.583.796)	(617.518.182)	-	(2.746.856.142)
Số dư cuối năm	143.320.174.433	288.047.406.438	39.611.889.663	14.459.693.473	932.945.873	486.372.109.880
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	194.748.947.402	34.283.905.720	8.797.000.648	688.316.939	-	238.518.170.709
Tại ngày cuối năm	184.800.320.475	25.669.945.176	12.301.969.755	594.923.510	-	223.367.158.916

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao còn sử dụng tại ngày cuối năm là 241.241.495.474 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 404.950.675.034 đồng và 87.661.916.706 đồng đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các Ngân hàng và các tổ chức tín dụng (xem thuyết minh số V.15).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Phân mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	4.700.925.647	112.955.000	4.813.880.647
Số tăng trong năm	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	4.700.925.647	112.955.000	4.813.880.647
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	4.547.631.760	112.955.000	4.660.586.760
Số tăng trong năm	73.183.628	-	73.183.628
- Khấu hao trong năm	73.183.628	-	73.183.628
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	4.620.815.388	112.955.000	4.733.770.388
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	153.293.887	-	153.293.887
Tại ngày cuối năm	80.110.259	-	80.110.259

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

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Đầu năm	Tăng trong năm (*)	Giảm trong năm	Cuối năm
Nguyên giá	292.008.973.646	292.705.431.412	-	584.714.405.058
Nhà	290.174.958.439	292.705.431.412	-	582.880.389.851
Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207	-	-	1.834.015.207
Giá trị hao mòn lũy kế	49.306.765.210	11.782.507.348	-	61.089.272.558
Nhà	47.549.167.310	11.706.090.041	-	59.255.257.351
Cơ sở hạ tầng	1.757.597.900	76.417.307	-	1.834.015.207
Giá trị còn lại	242.702.208.436	292.705.431.412	11.782.507.348	523.625.132.500
Nhà	242.625.791.129	292.705.431.412	11.706.090.041	523.625.132.500
Cơ sở hạ tầng	76.417.307	-	76.417.307	-

(*): Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai điều chuyển 06 căn hộ và 02 lô thương mại khối để tại dự án Khu chung cư Tân Thuận Tây (tên thương mại: Eco Green Sài Gòn) từ hàng hóa bất động sản sang bất động sản đầu tư để cho thuê.

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 hợp nhất do không có giao dịch thị trường nào gần đây cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

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 328.196.132.539 đồng và 311.230.426.828 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.15).

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

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
+ Đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec số 5	12.506.714.793	12.359.214.793
+ Đầu tư dây chuyền sản xuất sàn rỗng Hollow-core	12.955.388.078	-
Cộng	25.789.352.871	12.653.739.793

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Đầu năm	2.185.729.844	2.670.159.464
Phát sinh trong năm	102.893.378	80.414.925
Hoàn nhập trong năm	(446.662.393)	(564.844.545)
Cuối năm	1.841.960.829	2.185.729.844

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

15. 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	899.960.044.046	899.960.044.046	1.446.677.433.473	1.335.617.380.104	788.899.990.677	788.899.990.677
Vay ngân hàng	697.048.699.783	697.048.699.783	1.254.487.643.458	1.287.050.220.402	729.611.276.727	729.611.276.727
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽ⁱ⁾	693.241.267.994	693.241.267.994	1.235.911.137.625	1.261.415.089.960	718.745.220.329	718.745.220.329
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	3.807.431.789	3.807.431.789	15.083.506.436	13.267.571.580	1.991.496.933	1.991.496.933
+ Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam	-	-	3.492.999.397	12.367.558.862	8.874.559.465	8.874.559.465
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	180.490.640.000	180.490.640.000	180.490.640.000	40.490.640.000	40.490.640.000	40.490.640.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽ⁱⁱⁱ⁾	490.640.000	490.640.000	490.640.000	490.640.000	490.640.000	490.640.000
+ Ngân hàng TMCP Bắc Á ^(iv)	180.000.000.000	180.000.000.000	180.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
Vay đối tượng khác	22.420.704.263	22.420.704.263	11.699.150.015	8.076.519.702	18.798.073.950	18.798.073.950
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Polytec Việt Nam	-	-	-	650.000.000	650.000.000	650.000.000
+ Vay đối tượng khác ^(v)	22.420.704.263	22.420.704.263	11.699.150.015	7.426.519.702	18.148.073.950	18.148.073.950
b. Vay dài hạn	429.373.158.300	429.373.158.300	372.173.158.300	254.290.640.000	311.490.640.000	311.490.640.000
Vay ngân hàng	228.173.158.300	228.173.158.300	147.173.158.300	230.490.640.000	311.490.640.000	311.490.640.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam ^(vi)	157.173.158.300	157.173.158.300	147.173.158.300	50.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Bắc Á ^(iv)	71.000.000.000	71.000.000.000	-	180.000.000.000	251.000.000.000	251.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	-	490.640.000	490.640.000	490.640.000
Vay đối tượng khác	201.200.000.000	201.200.000.000	225.000.000.000	23.800.000.000	-	-
+ Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội ^(vii)	201.200.000.000	201.200.000.000	225.000.000.000	23.800.000.000	-	-
Cộng	1.329.333.202.346	1.329.333.202.346	1.818.850.591.773	1.589.908.020.104	1.100.390.630.677	1.100.390.630.677

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

- Khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/178640/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:
 - + Văn phòng Công ty tại tầng 4 tòa tháp Xuân Mai Tower Tô Hiệu - Hà Đông và nội thất gắn liền;
 - + Các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng;
 - + Và một số các tài sản khác.
- Khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch I theo Hợp đồng tín dụng số 01/2025/178640/HĐTD ngày 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 hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa 500 tỷ đồng, trong đó dư nợ cho vay ngắn hạn, L/C, bảo lãnh thanh toán tối đa tại mọi thời điểm là 300 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 30 tháng 11 năm 2025 (được gia hạn đến ngày 28 tháng 02 năm 2026 hoặc cho đến khi được phê duyệt hạn mức tín dụng năm 2025 - 2026). Lãi suất vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản: Cần trục tháp QTZ 7030, cần trục tháp ZOOMLION TC 7030B, Cầu tháp QTZ 7030 ĐQSD số 4, cầu tháp POTAIN-F3/29B, cầu tháp JCC180U số 1 và cầu tháp JCC180U số 2 và một số các tài sản khác.
- Khoản vay của Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/3267046/HĐTD ngày 24 tháng 3 năm 2025 nhằm bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức tín dụng thường xuyên là 135.000.000.000 đồng, trong đó hạn mức vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán, thẻ tín dụng doanh nghiệp, L/C tối đa là 45.000.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng không quá ngày 15 tháng 3 năm 2026, thời hạn vay quy định cụ thể theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể và lãi suất vay trong kỳ từ 7,5%/năm đến 8%/năm. Khoản vay này được Công ty bảo lãnh bằng toàn bộ nghĩa vụ nợ và tài sản phát sinh từ các hợp đồng thi công xây lắp được Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cấp tín dụng.
- Khoản vay của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/2458067/HĐTD ngày 09 tháng 01 năm 2025. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C. Hạn mức tín dụng thường xuyên là 20 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay, bảo lãnh thanh toán, mở L/C tối đa là 10 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 09 tháng 01 năm 2026, lãi suất vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng việc thế chấp văn phòng Công ty tại tầng 6, nhà 29T2 lô NO5 - khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (ii): Khoản vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Xuân Mai – Đạo Tú tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng cấp tín dụng số 25/DN-ĐB1P/CTD 005 ngày 24 tháng 01 năm 2025 với hạn mức là 20.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 416800 bao gồm quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất tại Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ, một số máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, hàng hóa luân chuyển và quyền tài sản phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất của Công ty.
- (iii): Khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Xuân Mai – Đạo Tú tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 23/DN-ĐB1P/THTL 073 ngày 04 tháng 10 năm 2023 với tổng số tiền theo các khế ước nhận nợ là 1.376.600.000 đồng. Mục đích vay để đầu tư 02 cầu trục hai dầm 20 tấn. Thời hạn vay là 03 năm. Lãi suất áp dụng là 8,8%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng máy móc thiết bị được hình thành trong tương lai theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 2023/KHDN/MMTB HTTTL/020.
- (iv): Khoản vay dài hạn của Công ty tại 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 đảm bảo 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.
- (v): Khoản vay các cá nhân để phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn vay từ 03 đến 12 tháng, lãi suất từ 2,8%/năm đến 7%/năm. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.
- (vi): Là khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo các hợp đồng sau:
- Khoản vay của Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông theo Hợp đồng tín dụng số 10/2024/8950709/HĐTD ngày 24 tháng 12 năm 2024 để thanh toán 06 căn hộ và 02 lô thương mại khối để thuộc dự án Eco Green Sài Gòn. Tổng số tiền vay là 200.000.000.000 đồng. thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên (ngày 27 tháng 12 năm 2024). Lãi suất cho vay trong hạn là 7,7%/năm được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, sau đó áp dụng theo quy định của Ngân hàng. Khoản vay này được thế chấp bằng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán bất động sản đầu tư là 06 căn hộ và 02 lô thương mại khối để thuộc dự án Eco Green Sài Gòn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng số 02/178640/2025/HĐTDDH ngày 14 tháng 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.

(vii): Khoản vay dài hạn của Công ty tại Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội theo khế ước vay vốn số 01/2025/KU/XMC ngày 24 tháng 7 năm 2025 để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Số tiền vay là 225.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay đến hết ngày 24 tháng 7 năm 2027, lãi suất vay là 5,2%/năm. Khoản vay này không có tài sản bảo đảm.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

16. 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				
Các đối tượng khác	562.119.634.935	562.119.634.935	416.380.036.066	416.380.036.066
Cộng	562.119.634.935	562.119.634.935	416.380.036.066	416.380.036.066
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.**17. 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	61.980.246.557
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Yên Bình - Chi nhánh Yên Bình Xuân Mai (**)	58.533.193.742	-
Chi nhánh Rose Town - Công ty Cổ phần Sản xuất Bao bì và Hàng xuất khẩu (***)	58.152.451.547	-
Các khách hàng khác	138.816.921.266	168.532.691.946
Cộng	383.740.162.259	230.512.938.503

(*) Khoản tiền Công ty Cổ phần Conric Phú Yên trả trước để nhận chuyển nhượng dự án bất động sản “Khu phức hợp nhà ở thông minh kết hợp trung tâm thương mại” tại 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 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).

(***) 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 để thi công Khu văn phòng giao dịch, nhà ở chung cư cao tầng, khu căn hộ khách sạn lưu trú, khu biệt thự và nhà vườn để bán và cho thuê - Rose Town.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

18. 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	3.896.761.934	3.775.528.927	19.438.991.046	18.357.124.149	2.208.700.876	3.169.334.766
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.763.068	3.656.122.448	5.210.817.605	5.113.843.466	153.144.672	3.894.478.191
Thuế thu nhập cá nhân	-	946.186.299	6.013.487.099	6.391.513.469	-	568.159.929
Thuế đất, tiền thuê đất	-	-	4.585.150.229	4.585.150.229	-	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	1.097.456.635	606.180.611	1.680.348.761	-	23.288.485
Cộng	3.908.525.002	9.475.294.309	36.743.524.318	37.016.877.802	2.361.845.548	7.655.261.371

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****19. Chi phí phải trả**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	4.921.750.026	21.376.317.135
Trích trước chi phí khấu hao bất động sản đầu tư vào giá vốn	1.337.152.452	1.349.891.316
Trích trước chi phí công trình	105.898.976.959	81.874.504.404
Phải trả dịch vụ vận hành	1.038.770.285	674.852.570
Các khoản trích trước khác	620.301.840	1.247.776.560
Cộng	113.816.951.562	106.523.341.985
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
Chi phí làm thủ tục pháp lý liên quan đến bất động sản đầu tư	1.600.860.480	-
Cộng	45.856.536.781	45.567.351.025

20. Phải trả khác

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	2.433.627.268	2.916.035.414
Bảo hiểm xã hội	68.095.822	580.192.461
Bảo hiểm y tế	14.153.494	99.729.151
Bảo hiểm thất nghiệp	5.246.968	45.565.107
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	179.796.680	563.080.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	5.009.755.230	40.576.742.197
Các khoản phải trả, phải nộp khác	47.565.407.427	30.554.963.512
+ Các đối tượng khác	47.565.407.427	30.554.963.512
Cộng	55.276.082.889	75.336.307.842
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.238.527.661	6.103.191.268
Cộng	3.238.527.661	6.103.191.268

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****21. Doanh thu chưa thực hiện**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	609.280.956	780.959.190
Cộng	609.280.956	780.959.190

22. Dự phòng phải trả

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	581.499.401	-
+ <i>Hạng mục: Thi công đường nhựa 2 lớp bám</i>	<i>581.499.401</i>	<i>-</i>
<i>thâm nhập thuộc công trình: Thủy điện Lào</i>		
<i>Xekaman 1</i>		
Cộng	581.499.401	-
b. Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	18.518.519	9.034.416.615
+ <i>Công trình Tân Thuận Tây</i>	<i>-</i>	<i>8.404.664.513</i>
+ <i>Công trình khác</i>	<i>18.518.519</i>	<i>629.752.102</i>
Cộng	18.518.519	9.034.416.615

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	673.643.390.000	(30.845.085)	6.631.748.703	232.123.558.230	20.829.415.914	933.197.267.762
Lãi trong năm trước	-	-	-	7.823.204.981	(486.558.692)	7.336.646.289
Phân phối lợi nhuận trong năm trước tại Công ty mẹ	40.413.500.000	-	-	(91.095.426.187)	-	(50.681.926.187)
Phân phối lợi nhuận trong năm trước tại Công ty con	-	-	-	(1.685.336.961)	(527.685.612)	(2.213.022.573)
Số dư cuối năm trước	714.056.890.000	(30.845.085)	6.631.748.703	147.166.000.063	19.815.171.610	887.638.965.291
Số dư đầu năm nay	714.056.890.000	(30.845.085)	6.631.748.703	147.166.000.063	19.815.171.610	887.638.965.291
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	24.713.415.506	1.839.995.814	26.553.411.320
Phân phối lợi nhuận trong năm nay tại Công ty mẹ (*)	-	-	-	(124.751.742)	-	(124.751.742)
Phân phối lợi nhuận trong năm nay tại Công ty con	-	-	-	(2.126.149.252)	(474.433.552)	(2.600.582.804)
Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại Công ty con	-	-	-	1.942.202	(6.606.185)	(4.663.983)
Số dư cuối năm nay	714.056.890.000	(30.845.085)	6.631.748.703	169.630.456.777	21.174.127.687	911.462.378.082

(*): 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 HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (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.

e. Các quỹ của Công ty

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

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	3.286.413.511	2.229.567.661
Doanh thu sản xuất công nghiệp	612.262.976.188	392.572.602.940
Doanh thu cung cấp dịch vụ	159.537.365.243	127.159.459.522
Doanh thu kinh doanh bất động sản	70.015.234.360	541.754.359.714
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.129.606.954.078	520.641.009.210
Doanh thu khác	33.285.573.433	5.572.496.943
Cộng	2.007.994.516.813	1.589.929.495.990

Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết tại thuyết minh số VIII.2.**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chiết khấu thương mại	10.761.520	52.852.878
Hàng bán bị trả lại	-	303.409.350
Cộng	10.761.520	356.262.228

3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	2.297.437.760	1.731.512.088
Giá vốn sản xuất công nghiệp	545.939.773.166	345.694.423.322
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	131.728.480.974	105.333.390.222
Giá vốn kinh doanh bất động sản	72.732.676.294	493.623.983.628
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	1.058.801.932.527	496.751.404.170
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(5.322.448)
Giá vốn của hoạt động khác	9.962.300.869	5.343.983.745
Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán	21.483.306	-
Cộng	1.821.484.084.896	1.448.473.374.727

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	914.168.105	23.998.128.098
Lãi bán các khoản đầu tư (*)	50.000.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	535.154.323	3.075.186.310
Lãi chậm thanh toán (**)	79.321.638.779	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.743.328	-
Doanh thu tài chính khác	10.833.187	7.333.603
Cộng	130.783.537.722	27.080.648.011

(*): 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 Phủ 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	58.670.086.983	70.586.907.151
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	5.934.209.490	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	197.867.217	239.096.317
Chi phí tài chính khác	7.989.242.476	-
Cộng	72.791.406.166	70.826.003.468

6. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	251.696.510	729.886.186
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	5.855.107.689	7.065.693.814
Thanh lý công cụ dụng cụ, vật tư khác	261.027.467	1.521.688.128
Tiền phạt thu được	526.469.817	585.145.725
Các khoản khác	828.620.508	1.291.766.152
Cộng	7.722.921.991	11.194.180.005

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****7. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phạt vi phạm hành chính, truy thu các khoản thuế phải nộp và lãi chậm nộp các năm trước	1.070.930.373	2.981.300.294
Các khoản bị phạt vi phạm quy trình quản lý chất lượng thi công tại công trình	813.610.886	-
Chi phí giảm trừ nợ phải thu	367.581.818	-
Các khoản khác	277.442.055	2.529.454.262
Cộng	2.529.565.132	5.510.754.556

8. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	745.859.527	539.125.764
Chi trả hoa hồng môi giới	603.922.378	-
Chi phí vật liệu, bao bì	13.146.821	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	368.491.392	368.491.392
Chi phí dịch vụ mua ngoài	680.874.806	1.157.637.934
Chi phí khác	468.585.081	626.324.907
Cộng	2.880.880.005	2.691.579.997

9. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh	328.823.932.117	155.445.509.173
Chi phí nhân viên quản lý	70.311.560.884	61.951.814.917
Chi phí vật liệu quản lý	625.687.480	841.664.870
Chi phí đồ dùng văn phòng	491.866.466	480.915.762
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.090.309.345	4.524.564.056
Thuế, phí và lệ phí	50.115.860	29.309.259
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	234.665.594.063	69.302.681.891
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.997.737.519	9.151.523.071
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	8.591.060.500	9.163.035.347
b. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(102.581.518.025)	(87.823.441.802)
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(102.581.518.025)	(87.823.441.802)
Cộng	226.242.414.092	67.622.067.371

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	922.901.400.348	367.567.401.728
Chi phí nhân công	243.299.540.480	203.157.814.985
Chi phí khấu hao tài sản cố định	41.727.799.451	42.346.814.400
Chi phí dịch vụ mua ngoài	791.892.087.877	748.859.942.435
Chi phí bằng tiền khác	27.222.013.645	42.673.627.102
Chi phí lãi vay vốn hóa	33.577.950.684	32.205.813.698
Chi phí dự phòng	132.665.575.439	(18.526.082.359)
Cộng	2.193.286.367.924	1.418.285.331.989

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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	6.166.782.135	9.937.703.563
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành năm nay	6.355.000	1.965.338.779
Cộng	6.173.137.135	11.903.042.342

12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(102.893.378)	(80.414.925)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	446.662.393	564.844.545
Cộng	343.769.015	484.429.620

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	24.713.415.506	7.823.204.981
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông	24.713.415.506	7.823.204.981
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Ban điều hành (*)	-	124.751.742
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	71.405.689	71.403.929
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	346	108
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	346	108

Lãi trên cổ phiếu năm trước được trình bày lại do xác định lại số liệu trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (xem thêm thuyết minh số V.23).

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

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

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

	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 hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****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 Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết

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

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 – Nam Hà Nội	Góp vốn	225.000.000.000	-
	Vay dài hạn	225.000.000.000	-
	Trả tiền vay dài hạn	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)	31.338.432.787	31.338.432.787
Công ty Cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	91.039.408	91.039.408
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.373.664.237	10.373.664.237
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	20.873.729.142
Phải thu cho vay (TM V.5)	11.500.000.000	11.500.000.000
Công ty Cổ phần Bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	500.000.000
Phải thu khác (TM V.6)	-	37.885.258.000
Ban lãnh đạo	-	37.885.258.000
Vay và nợ thuê tài chính (TM V.15)	201.200.000.000	-
Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội	201.200.000.000	-
Phải trả người bán (TM V.16)	-	78.887.290
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Kỹ thuật điện	-	78.887.290

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Thu nhập của Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và 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 Cừ	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
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 của Công ty.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (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	1.741.859.168.746	70.015.234.360	196.109.352.187	2.007.983.755.293
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.741.859.168.746	70.015.234.360	196.109.352.187	2.007.983.755.293
Chi phí bộ phận	1.604.741.705.693	72.732.676.294	144.009.702.909	1.821.484.084.896
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	137.117.463.053	(2.717.441.934)	52.099.649.278	186.499.670.397
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				229.123.294.097
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(42.623.623.700)
Doanh thu hoạt động tài chính				130.783.537.722
Chi phí tài chính				72.791.406.166
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				12.508.452.755
Thu nhập khác				7.722.921.991
Chi phí khác				2.529.565.132
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				6.173.137.135
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				343.769.015
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				26.553.411.320
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(33.055.724.875)	-	(17.502.988.698)	(50.558.713.573)
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	29.943.328.318	12.581.682.959	1.783.822.149	44.308.833.426

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (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 trước				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	912.857.349.922	541.754.359.714	134.961.524.126	1.589.573.233.762
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	912.857.349.922	541.754.359.714	134.961.524.126	1.589.573.233.762
Chi phí bộ phận	842.414.849.405	493.623.983.628	112.434.541.694	1.448.473.374.727
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	70.442.500.517	48.130.376.086	22.526.982.432	141.099.859.035
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				70.313.647.368
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				70.786.211.667
Doanh thu hoạt động tài chính				27.080.648.011
Chi phí tài chính				70.826.003.468
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				(13.000.163.408)
Thu nhập khác				11.194.180.005
Chi phí khác				5.510.754.556
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				11.903.042.342
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				484.429.620
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				7.336.646.289
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(13.112.032.894)	-	(1.366.067.853)	(14.478.100.747)
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	38.259.308.503	25.058.846.811	1.533.240.801	64.851.396.115

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (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	1.808.574.821.510	819.812.666.358	225.228.806.440	2.853.616.294.308
- Tài sản không phân bổ				618.578.957.957
Tổng tài sản	1.808.574.821.510	819.812.666.358	225.228.806.440	3.472.195.252.265
- Nợ phải trả bộ phận	1.880.707.920.267	519.954.150.350	147.320.602.567	2.547.982.673.184
- Nợ phải trả không phân bổ				12.750.200.999
Tổng nợ phải trả	1.880.707.920.267	519.954.150.350	147.320.602.567	2.560.732.874.183

	Xây lắp và sản xuất công nghiệp	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Số dư cuối năm trước				
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.192.737.784.028	1.410.282.309.540	171.271.777.632	2.774.291.871.200
- Tài sản không phân bổ				169.514.344.477
Tổng tài sản	1.192.737.784.028	1.410.282.309.540	171.271.777.632	2.943.806.215.677
- Nợ phải trả bộ phận	1.642.090.156.697	342.077.751.670	57.934.755.004	2.042.102.663.371
- Nợ phải trả không phân bổ				14.064.587.015
Tổng nợ phải trả	1.642.090.156.697	342.077.751.670	57.934.755.004	2.056.167.250.386

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Trong năm 2025, Công ty chỉ hoạt động sản xuất kinh doanh trên lãnh thổ Việt Nam.

Trong năm 2024, 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 (Nước CHDC Nhân dân Lào)	Cộng
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.550.065.616.924	39.507.616.838	1.589.573.233.762
Tổng giá trị còn lại của tài sản bộ phận	2.756.812.371.367	17.479.499.833	2.774.291.871.200
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	(14.478.100.747)	-	(14.478.100.747)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (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	313.310.676.221	-	76.283.760.495	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.302.574.638.499	(394.442.185.573)	1.220.557.816.008	(265.806.247.543)
Phải thu về cho vay	21.265.000.000	(15.200.000.000)	17.765.000.000	(15.200.000.000)
Đầu tư tài chính ngắn hạn	8.541.088.500	-	4.041.088.500	-
	-	-	-	-
Cộng	1.645.691.403.220	(409.642.185.573)	1.318.647.665.003	(281.006.247.543)

	Giá trị sổ sách	
	Cuối năm	Đầu năm
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả cho người bán	571.026.167.700	429.356.657.088
Vay và nợ	1.329.333.202.346	1.100.390.630.677
Chi phí phải trả	159.673.488.343	152.090.693.010
Các khoản phải trả khác	52.575.162.657	71.131.705.709
Cộng	2.112.608.021.046	1.752.969.686.484

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 HỢP NHẤT**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (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	1.628.471.793.200	484.136.227.846	2.112.608.021.046
Phải trả cho người bán	562.119.634.935	8.906.532.765	571.026.167.700
Vay và nợ	899.960.044.046	429.373.158.300	1.329.333.202.346
Chi phí phải trả	113.816.951.562	45.856.536.781	159.673.488.343
Các khoản phải trả khác	52.575.162.657	-	52.575.162.657
Đầu năm	1.382.935.074.437	370.034.612.047	1.752.969.686.484
Phải trả cho người bán	416.380.036.066	12.976.621.022	429.356.657.088
Vay và nợ	788.899.990.677	311.490.640.000	1.100.390.630.677
Chi phí phải trả	106.523.341.985	45.567.351.025	152.090.693.010
Các khoản phải trả khác	71.131.705.709	-	71.131.705.709

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

7. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc 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 HỢP NHẤT

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (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 hợp nhất 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 hợp nhất 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



Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Đặng Hồng Linh



Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Đức

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026