



CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI - ĐẠO TÚ

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2026

“Góp những điều giản dị, tạo niềm tin vững bền”

Kính thưa quý cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng, các công ty đối tác, cán bộ công nhân viên cũng như những người bạn đồng hành đáng trân quý của Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú.

Năm 2025 là một năm đạt được nhiều thành công nhờ sự xây dựng chiến lược kinh doanh một cách vững chắc của HĐQT và Ban điều hành Công ty: Sứ mệnh, tầm nhìn, mục tiêu dài hạn, xác định năng lực cốt lõi và lợi thế cạnh tranh để tạo ra sản phẩm, dịch vụ khác biệt, đáp ứng kỳ vọng của khách hàng. Đổi mới và sáng tạo không ngừng của một tập thể đoàn kết. Quản trị hiện đại và nguồn nhân lực chất lượng cao trong lao động sản xuất.

Mặt khác Công ty luôn ứng dụng công nghệ tiên tiến và sử dụng vốn thông minh: Việc nắm bắt và áp dụng công nghệ, quy trình sản xuất - kinh doanh hiện đại là yếu tố then chốt để tạo ra sản phẩm chất lượng cao, mẫu mã đa dạng, đáp ứng thị hiếu người tiêu dùng, thường có cách sử dụng vốn cẩn trọng và hợp lý. Có trách nhiệm với cộng đồng và tầm nhìn dài hạn: có trách nhiệm với cộng đồng không chỉ nâng cao uy tín mà còn tạo dựng mối quan hệ bền chặt với khách hàng và đối tác. Liên tục đổi mới, sáng tạo, đầu tư vào con người, áp dụng công nghệ hiện đại để nâng cao hiệu suất làm việc.

Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú luôn khẳng định được giá trị bền vững của một Công ty xây dựng lớn trên địa bàn tỉnh Phú Thọ và các tỉnh lân cận cũng như trên toàn quốc. Bước sang năm 2026 với những thử thách mới, khó khăn mới, với những mục tiêu kế hoạch mới đề ra, Ban lãnh đạo công ty thực sự tin tưởng: mọi nhiệm vụ, khó khăn của Công ty hoàn toàn có thể đạt được nếu có sự giúp đỡ của quý khách hàng đối tác chiến lược và sự đoàn kết một lòng của toàn thể CBCNV trong Công ty.

Thay mặt Ban Giám đốc Công ty, tôi xin được gửi lời cảm ơn chân thành về sự ủng hộ và đồng hành của Quý vị cổ đông trong thời gian qua, tôi xin được trân trọng cảm ơn về sự tin tưởng và hợp tác tích cực của các Quý khách hàng và đối tác, tôi muốn được bày tỏ lòng biết ơn và ghi nhận về sự nỗ lực cố gắng, kiên cường và sáng tạo của đội ngũ Cán bộ công nhân viên công ty, những người trực tiếp viết nên những trang lịch sử, thành tích đáng được khích lệ và tự hào.

Trân trọng cảm ơn!

Phú Thọ, ngày 28 tháng 03 năm 2026



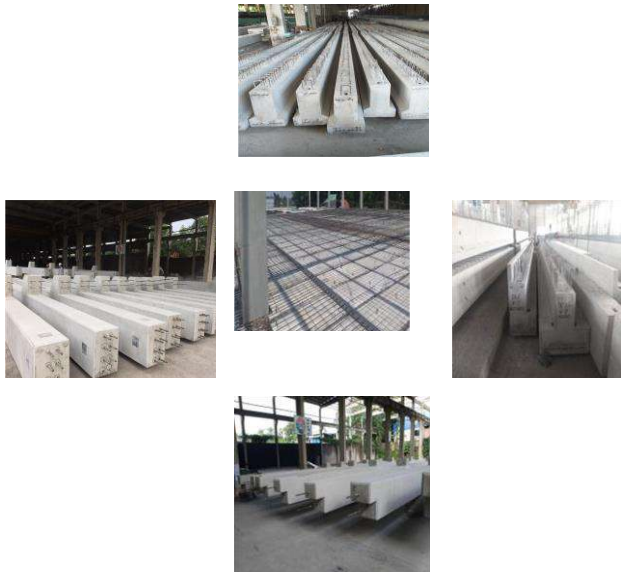
THAY MẶT BAN GIÁM ĐỐC

GIÁM ĐỐC

Trần Thanh Hải

NỘI DUNG BÁO CÁO

THƯỜNG NIÊN NĂM 2026



02 THÔNG TIN CHUNG

- 03 Quá trình hình thành và phát triển
- 04 Thành tích đạt được
- 05 Ngành nghề kinh doanh
- 06 Thị trường kinh doanh
- 07 Mô hình quản trị
- 09 Cơ cấu bộ máy quản lý
- 10 Định hướng phát triển
- 11 Nhân tố rủi ro

14 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 15 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 16 Tổ chức và nhân sự
- 19 Các dự án trong năm 2024
- 25 Tình hình tài chính
- 26 Cơ cấu cổ đông

28 BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

- 29 Báo cáo của Ban Giám đốc
- 33 Báo cáo của Hội đồng quản trị
- 35 Đánh giá của HĐQT về các mặt
- 36 Kế hoạch và định hướng của HĐQT
- 38 Báo cáo của Ban Kiểm soát

36 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 39 Trách nhiệm với người lao động
- Trách nhiệm với môi trường
- 42 Trách nhiệm với cộng đồng xã hội
- 42 Trách nhiệm với nhà đầu tư

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 43 Hội đồng quản trị
- Hoạt động của HĐQT
- 44 Giao dịch, thù lao HĐQT
- 45 Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 46 Thông tin chung
- Ý kiến của Kiểm toán
- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh Báo cáo tài chính



THÔNG TIN CHUNG

Tên tiếng Việt : **CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI - ĐẠO TÚ**
Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI - ĐẠO TÚ**
Tên tiếng Anh : **XUANMAI DAO TU JOIN STOCK COMPANY**
Tên viết tắt : **XMD**

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 1903000500 do Sở Kế hoạch - Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc cấp lần đầu ngày 11 tháng 06 năm 2008, Hiện nay Công ty hoạt động theo GCN ĐKKD số 2500302820 thay đổi lần thứ 13 ngày 11 tháng 11 năm 2025.

Vốn điều lệ : 40.000.000.000 đồng (*Bốn mươi tỷ đồng*).
Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 46.602.181.192 đồng (Tại ngày 31/12/2025).

Địa chỉ : Khu phố Bê Tông - xã Tam Dương - tỉnh Phú Thọ
Điện thoại : (0211) 3615 457 Fax: (0211) 3895 574
Email : xuanmaidaotu.xmd@gmail.com
Website : www.betongdaotu.com.vn
Mã cổ phiếu : XMD
Sàn giao dịch : Upcom

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

NĂM 2004

Thành lập chi nhánh CTCP Bê tông và Xây dựng Xuân Mai tại Vĩnh Phúc ngày 29/03/2004 theo quyết định số 272/QĐ/BTXM-TCHC của Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai.

NĂM 2008

Ngày 20/05/2008 Chủ tịch HĐQT CTCP Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai ra Quyết định số 430/QĐ/BTXM-TCHC chuyển chi nhánh CTCP bê tông và xây dựng Vinaconex Xuân Mai tại Vĩnh Phúc thành Công ty cổ phần.

NĂM 2010

Ngày 22/07/2010 Công ty đã tiến hành tăng vốn điều lệ từ 21,5 tỷ đồng lên 40 tỷ đồng.

NĂM 2015

Ngày 25/12/2015 ngày giao dịch đầu tiên cổ phiếu của Công ty trên sàn giao dịch Upcom.



THÀNH TÍCH ĐẠT ĐƯỢC:

Cùng với Quá trình phát triển của Vinaconex Xuân Mai, Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú đã và đang tiếp tục góp phần tạo ra những sản phẩm chất lượng cao, giành được nhiều thành tích:



Năm 2005, Công ty là đơn vị đầu tiên trong ngành xây dựng được tặng Giải thưởng Nhà nước về khoa học và công nghệ cho công trình ứng dụng sản xuất kết cấu kiện bê tông cốt thép dự ứng lực tiếp chế bằng phương pháp kéo trước cho các công trình xây dựng ở Việt Nam,

Giải thưởng Nhà nước về khoa học công nghệ

Vinaconex Xuân Mai được Chủ tịch nước tặng Huân chương Lao động hạng Ba theo QĐ số 487/KT/CÔNG TY ngày 28/06/2001 và Huân chương Lao động hạng Nhì theo QĐ số 523/QĐ/CTN ngày 29/04/2010,

Cờ thi đua Chính phủ

Ngày 21/01/2010, Thủ tướng Chính phủ đã ký Quyết định số 139/QĐ-TTg về việc tặng Cờ thi đua Chính phủ cho Vinaconex Xuân Mai (nay là Công ty CP đầu tư và phát triển Xuân Mai) vì đã hoàn thành xuất sắc toàn diện nhiệm vụ công tác, dẫn đầu phong trào thi đua yêu nước của thành phố Hà Nội,

Bằng khen khác

- Bộ xây dựng và Công đoàn ngành xây dựng tặng thưởng bằng khen “Đảm bảo nâng cao chất lượng công trình, sản phẩm” QĐ số 789/BXD-CDXDVN ngày 17/05/2006,
- Bộ Khoa học và Công nghệ tặng thưởng Cúp vàng ISO, QĐ số 2223/QĐ-BKHCN ngày 11/10/2006,
- Huy chương vàng sản phẩm Dầm bê tông cốt thép dự ứng lực căng trước tiên chế tại triển lãm quốc tế vật liệu xây dựng và nội thất 2004,

.....

NGÀNH NGHỀ VÀ THỊ TRƯỜNG KINH DOANH

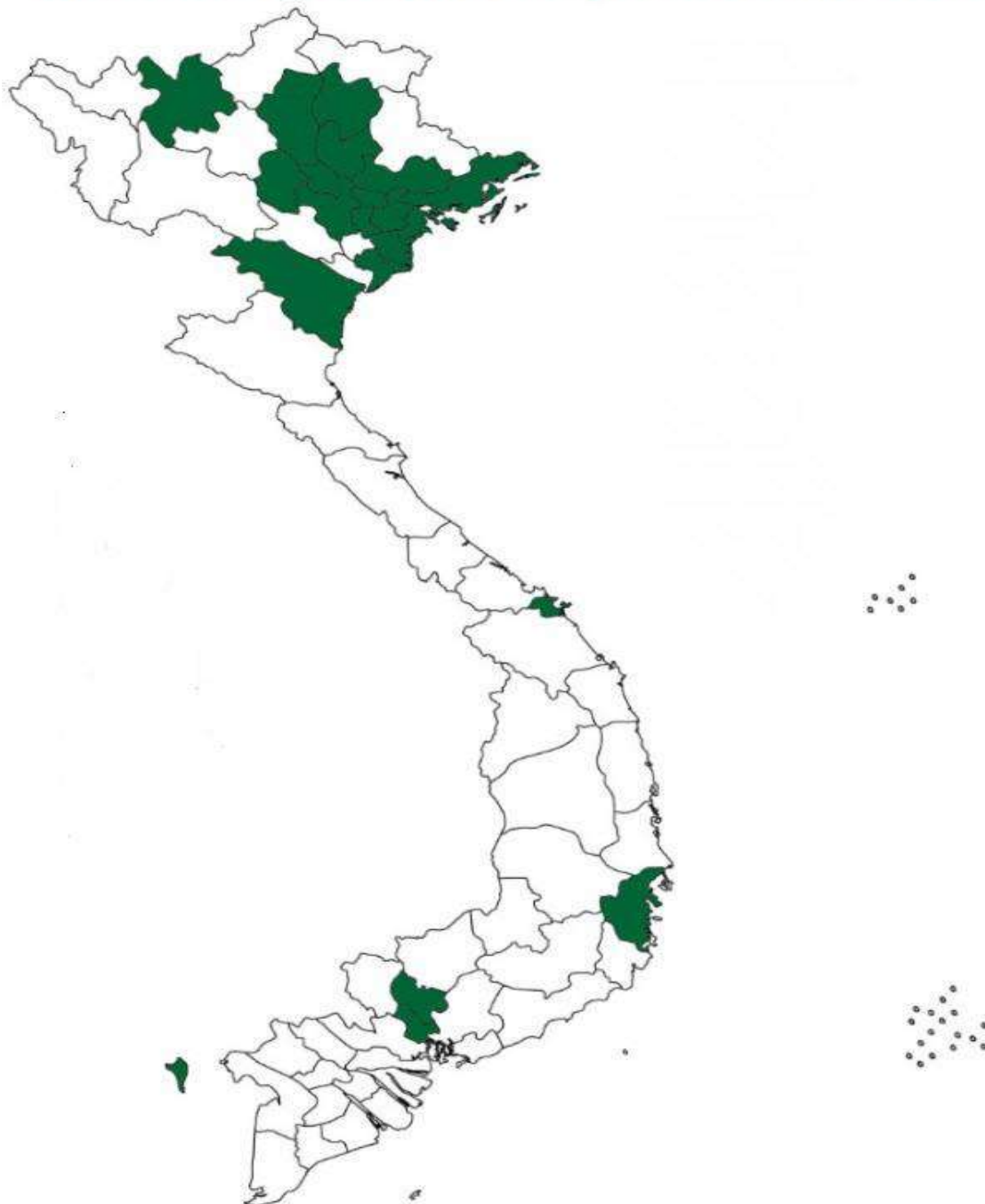
Ngành nghề kinh doanh

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét, Chi tiết - Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông, các loại ống, cống thoát nước
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, công trình cầu đường, thủy lợi
- Xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp (như thi công nhà công nghiệp, nhà ở, các hệ thống điện, làm đường, san lấp mặt bằng hạ tầng cơ sở
- Vận tải hàng hóa, vận tải hàng siêu trường, siêu trọng đường bộ bằng ô tô
- Chế tạo và lắp đặt, sửa chữa, bảo dưỡng các thiết bị, dây truyền công nghệ, thiết bị tự động hóa trong xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng
- Sản xuất đá thành phẩm
- Khai thác đá
- Mua bán xăng dầu và các sản phẩm của chúng
- Dịch vụ thí nghiệm các vật liệu xây dựng và kiểm định chất lượng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông đường bộ
- Kinh doanh bất động sản



Thị trường kinh doanh

BẢN ĐỒ CÁC KHU VỰC ĐÃ THI CÔNG



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH, BỘ MÁY QUẢN LÝ



Công ty hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo quy định của Luật doanh nghiệp và các quy định pháp luật liên quan. Mô hình công ty bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và các phòng ban chức năng.

Đại hội đồng cổ đông:

Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Điều lệ Công ty và Pháp luật liên quan quy định. Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Thông qua, sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua kế hoạch phát triển Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo của HĐQT, BKS và Kiểm soát viên;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- Quyết định tổ chức lại và giải thể Công ty;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT, BKS;
- Quyết định số thành viên HĐQT;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ Công ty,

Ban kiểm soát:

Do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 03 thành viên, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty, BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện theo quyền và nghĩa vụ như:

- Kiểm tra sổ sách kế toán và các Báo cáo tài chính của Công ty, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;
- Trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của HĐQT và Ban Giám đốc;
- Yêu cầu HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết;

- Các quyền khác theo quy định tại Điều lệ,

Hội đồng quản trị:

Là cơ quan quản trị của Công ty có 03 thành viên, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ, HĐQT có các quyền sau:

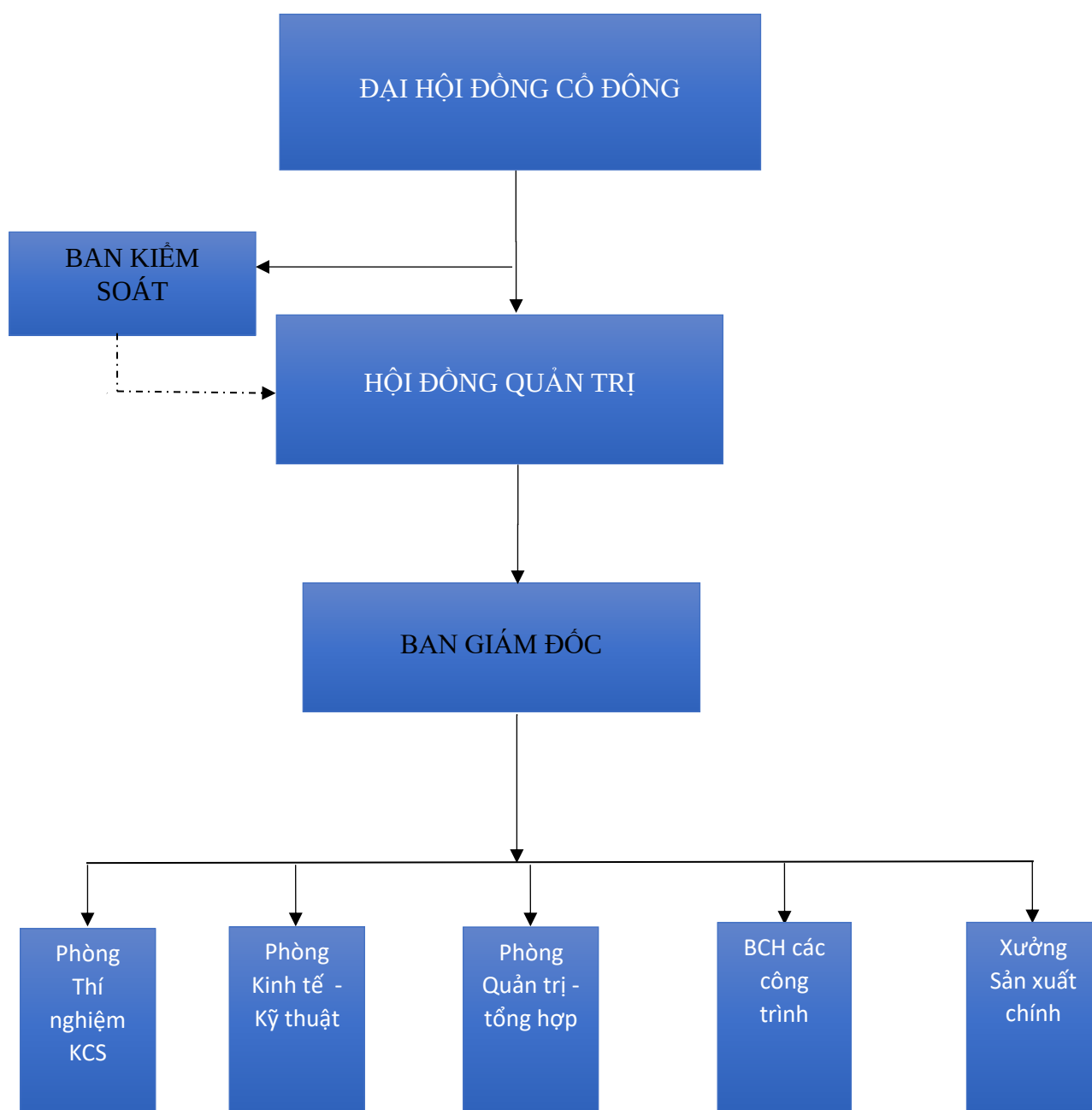
- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty;
- Quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược do ĐHĐCĐ thông qua;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Giám đốc;
- Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ; Báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm; Báo cáo tài chính, quyết toán năm, phương án phân phối lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm trình ĐHĐCĐ;
- Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể hoặc yêu cầu phá sản công ty;
- Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp ĐHĐCĐ;
- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể Công ty;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ,

Ban Giám đốc:

Giám đốc Công ty do HĐQT bổ nhiệm, chịu sự giám sát của HĐQT và chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ, HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao, Ban Giám đốc có nhiệm vụ:

- Tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo nghị quyết của ĐHĐCĐ, quyết định của HĐQT, Điều lệ Công ty và tuân thủ pháp luật;
- Xây dựng và trình HĐQT các quy chế quản lý điều hành nội bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn của Công ty;
- Báo cáo HĐQT về tình hình hoạt động, kết quả sản xuất kinh doanh, chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ, HĐQT và pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty;
- Đề nghị HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật đối với các thành viên Ban Giám đốc, Kế toán trưởng;
- Ký kết, thực hiện các hợp đồng theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua.

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu của Công ty

Mục tiêu hoạt động của Công ty là không ngừng phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh, nâng cao chất lượng sản phẩm, đặc biệt là sản phẩm cấu kiện bê tông cốt thép dự ứng lực tiền chế, đó là sản phẩm cốt lõi, thế mạnh của Công ty nhằm tối đa hóa lợi nhuận cho Công ty và cổ đông. Bên cạnh đó từng bước nâng cao năng lực trong lĩnh vực lắp dựng các công trình, góp phần đáng kể vào tăng sản lượng, doanh thu của Công ty. Công tác chăm lo đời sống cho người lao động, đặc biệt là công tác trả lương cho CBCNV, đóng BHXH cho người lao động rất kịp thời, đúng hạn, cải thiện điều kiện làm việc và nâng cao thu nhập cho người lao động, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với cơ quan Nhà nước, nộp ngân sách đầy đủ, phát triển Công ty ngày càng lớn mạnh và bền vững.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Công ty đã đề ra chiến lược phát triển là: *"Phát triển bền vững"* đồng thời định hướng ưu tiên phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, Việc xây dựng nhân lực phải có chiến lược cụ thể và đồng bộ từ Tuyển Dụng - Sử Dụng - Giữ Người - Sàng lọc.
- Không ngừng hoàn thiện bộ máy tổ chức quản lý và nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp.
- Phát huy tối đa công suất máy móc thiết bị nhằm phục vụ các lĩnh vực sản xuất kinh doanh đang là thế mạnh của Công ty, đó là đẩy mạnh sản xuất và cung cấp các sản phẩm bê tông cốt thép dự ứng lực tiền chế.
- Nghiên cứu cải tiến kỹ thuật, nâng cao năng suất và chất lượng sản phẩm nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của Quý khách hàng và đối tác.



NHÂN TỐ RỦI RO

RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Năm 2025 là một năm nhiều biến động của thị trường bất động sản với nhiều thay đổi của yếu tố vĩ mô, cùng với sự mất cân đối trong nguồn cung tại nhiều phân khúc. Điều này đã gây ra nhiều khó khăn đến các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và ảnh hưởng đến các mục tiêu doanh thu, lợi nhuận kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty. Ngoài ra, rủi ro về thị trường bất động sản cũng có thể ảnh hưởng đến tình hình phát triển các dự án, tài chính của Chủ đầu tư, gây ra những khó khăn nhất định

đối với nguồn việc, công tác thu hồi công nợ...của Công ty.

Thị trường bất động sản năm 2025 có nhiều biến động nhưng về cơ bản vẫn giữ được sự phát triển ổn định, các phân khúc thị trường và sản phẩm có sự thay đổi hợp lý hơn.

Về ngành xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng được phát triển hài hòa, bảo đảm đáp ứng nhu cầu trong nước, Theo số liệu tổng hợp, toàn ngành đã tăng trưởng hơn so với năm 2024.

Biện pháp ứng phó

Bám sát với thực trạng của thị trường bất động sản và lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam; thường xuyên có những phân tích, đánh giá.

Từ đó có những thích ứng kịp thời với xu thế thị trường, nhận định những phân khúc thị trường tiềm năng, phát huy mạnh mẽ tính sáng tạo và cải tiến trong cách thức tổ chức

thi công, phương thức quản lý, hướng đến tối ưu hóa chi phí cho Chủ đầu tư, tạo nên những sản phẩm chất lượng, có khả năng thu hút mức độ tiêu thụ của thị trường.

Mở rộng tìm kiếm các cơ hội đầu tư nhiều tiềm năng và hiệu quả.

RỦI RO VỀ AN TOÀN LAO ĐỘNG

Rủi ro tiềm tàng lớn nhất của ngành xây dựng luôn là an toàn lao động vì hầu hết người lao động phải thực hiện các công việc nặng nhọc ngoài trời nên chịu ảnh hưởng lớn từ yếu tố thời tiết, làm việc trên cao, không gian kín, thiết bị máy móc hạng nặng, tiến độ thi công khẩn trương....Tai nạn lao động có nguy cơ cao nếu không được kiểm soát bằng các hệ thống quản lý về an toàn

lao động hiệu quả. Nếu xảy ra sẽ không chỉ tổn thất về con người, mà còn làm giảm sút sự tín nhiệm của Chủ đầu tư, Công ty tư vấn và uy tín của Công ty trên thị trường, Trong năm 2025, với sự mở rộng nhiều hơn nữa các công trường trên địa bàn hoạt động, công tác phòng ngừa rủi ro an toàn lao động luôn là vấn đề được ưu tiên hàng đầu.

Biện pháp ứng phó

Ban An toàn của Công ty không ngừng cải tiến và nâng cao tư duy thông qua việc ban hành các Quy chế và Quy định về an toàn lao động, luôn luôn nêu cao khẩu hiệu “An toàn là trên hết”. Bên cạnh đó, Công ty còn xây dựng các Cẩm nang an toàn lao động, đầu tư các chương trình đào tạo về an toàn

lao động thiết thực để tăng cường công tác đào tạo về nhận thức và thực hành cho các nhân sự làm việc tại công trường. Ngoài ra, công tác kiểm soát an toàn tại các công trường cũng liên tục được cải thiện với việc áp dụng các biện pháp đánh giá, báo cáo và khắc phục hàng tháng, hàng quý.

RỦI RO VỀ NHÂN SỰ

Rủi ro về nhân sự là một rủi ro rất lớn, ảnh hưởng đến sự ổn định của bộ máy tổ chức cũng như toàn bộ mọi hoạt động của Công ty, do con người chính là yếu tố cốt lõi trong việc vận hành và phát triển Công ty. Một trong những thách thức lớn là đảm bảo môi

trường làm việc năng động, hiệu quả, xây dựng lộ trình phát triển có tiềm năng, có thái độ tốt và tinh thần học hỏi cao. Đó sẽ là nguồn lực trẻ kế thừa đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty trong tương lai.

Biện pháp ứng phó

Không ngừng cải thiện hơn nữa chế độ phúc lợi cho toàn thể CBCNV, xây dựng chính sách lương, thưởng hiệu quả cho các tập thể và cá nhân, gắn liền với năng lực và kết quả công việc. Bên cạnh đó, gia tăng phúc lợi cho người lao động bằng việc thực hiện chế độ bảo hiểm sức khỏe dành riêng cho CBCNV và người thân trong gia đình CBCNV.

Công đoàn Công ty cũng luôn có những chương trình động viên, thăm hỏi các Ban Chỉ huy công trường, đặc biệt là những công trường xa, điều kiện không thuận lợi. Thêm vào đó chủ động tìm hiểu những hoàn cảnh

khó khăn trong Công ty để có những hỗ trợ kịp thời. Các công tác và hoạt động cộng đồng cũng được diễn ra xuyên suốt nhằm kết nối các thành viên đại gia đình Xuân Mai - Đạo Tú.

Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực cũng được chú trọng, từ các cấp nhân viên, quản lý cấp trung đến nhân sự quản lý cấp cao. Các chương trình đào tạo trực quan, sống động và có độ lan phủ rộng nhằm giúp nâng cao năng lực cũng như đảm bảo lộ trình phát triển của mỗi cá nhân.

RỦI RO PHÁP LUẬT

Là một Công ty cổ phần Đại chúng đang giao dịch chứng khoán tại sàn UpCom, ngoài việc chịu ảnh hưởng dưới sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp còn chịu sự điều chỉnh của Luật Chứng khoán cùng với hệ thống pháp luật chung. Không chỉ có vậy, Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, phải chịu sự quản lý ngành và tác động của chính sách đặc thù trong lĩnh vực kinh doanh của Công ty nên bất kỳ việc ban hành hoặc thay đổi chính sách, quy định mới....của Nhà nước, nhất là những điều chỉnh liên quan đến hoạt động của ngành đều có thể ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của Công ty. Mặc dù trong những năm trở lại đây, Nhà nước đã cố gắng xây dựng một môi trường pháp lý tương đối ổn định, cơ sở pháp lý về hoạt động đặc thù ngành cũng như các quy định trên thị trường chứng khoán cũng được

điều chỉnh hoàn thiện hơn, tuy nhiên vẫn còn có những điều bất cập trong quá trình thực thi. Các cơ quan ban hành pháp luật vẫn đang lắng nghe và tiếp tục điều chỉnh đòi hỏi Công ty phải thường xuyên theo dõi, cập nhật để kịp thời áp dụng các quy định mới, đảm bảo tuân thủ pháp luật. Song song đó, những sự thay đổi về chính sách ưu đãi đối với ngành xây dựng và bất động sản sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Ngoài ra, các chuẩn mực kế toán, kiểm toán mới vẫn đang từng bước xây dựng và hoàn thiện nên Công ty phải thường xuyên theo dõi, cập nhật để kịp thời áp dụng các quy định mới, đảm bảo công tác hạch toán theo đúng pháp luật.

Biện pháp ứng phó

Công ty liên tục cập nhật các kiến thức và hiểu biết chuyên sâu về chính sách, quy định pháp luật và chủ trương kinh tế. Đây là cơ sở để có được những đánh giá và tư vấn sát đáng cho các bộ phận của Công ty, Ngoài ra, Công ty còn hợp tác với các đội ngũ chuyên gia và văn phòng luật sư giàu kinh nghiệm, năng lực để có những tham vấn, phân tích đánh giá và hỗ trợ khi cần thiết.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tổ chức và nhân sự
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
4. Tình hình tài chính
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Kết thúc năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh của công ty như sau:

Chỉ tiêu	ĐVT	TH2024	KH2025	TH2025	TH/KH2025
Tổng sản lượng	Triệu đồng	143.003	180.000	220.552	122,53%
Doanh thu	Triệu đồng	138.717	170.000	202.379	119,05%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	3.332	5.473	4.116	75,21%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	3.217	4.734	4.116	86,95%
Tỷ lệ cổ tức	%	0	0	0	

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2025)

Trong năm 2025, Công ty đã có những bước tăng trưởng vượt trội. Sản lượng đạt 220,552 tỷ đồng tăng 22,53% ; doanh thu đạt 202,379 tỷ đồng tăng 19,05%; lợi nhuận sau thuế đạt 4,116 tỷ đồng đạt 75,21%. Công ty đã cố gắng thực hiện tốt công tác quản lý chi phí; đảm bảo tốc độ tăng trưởng doanh thu nhanh hơn tốc độ tăng chi phí.

Mảng cung cấp các sản phẩm bê tông cốt thép dự ứng lực tiền chế vẫn là sản phẩm kinh doanh chủ đạo của công ty bên cạnh hoạt động cung cấp dịch vụ xây lắp công trình, Công ty cũng đã thực hiện các biện pháp để quản lý chi phí tốt hơn để đảm bảo lợi nhuận tăng trưởng.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Ban điều hành

1. Ông Trần Thanh Hải - Giám đốc Công ty

- Năm sinh: 1978
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2000-2004	BĐH DA V2-BĐH các dự án phía nam - Tổng Công ty XD giao thông 8,	Cán bộ kỹ thuật
2004	Công ty cổ phần bê tông và XD Vinaconex Xuân Mai - CNVP	Cán bộ kỹ thuật - Phòng KCS
2005-2007	Công ty CP bê tông và XD Vinaconex Xuân Mai - chi nhánh Vĩnh Phúc	Cán bộ kỹ thuật Xưởng Sản Xuất Chính
2008	Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Phó quản đốc Xưởng Sản Xuất Chính
2009-2015	Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Quản đốc Xưởng Sản Xuất Chính
10/2015- 06/2020	Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Phó Giám đốc Công ty
06/2020 đến nay	Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Giám đốc Công ty kiêm TV HĐQT

2. Ông Trần Duy Tình - Phó Giám đốc Công ty

- Năm sinh: 1983
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2005-2013	Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Cán bộ kỹ thuật và phó quản đốc xưởng sản xuất cầu kiện PC
2014-2016	Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Phó phòng kinh tế - kế hoạch
2017-05/2020	Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Trưởng phòng kỹ thuật sản xuất
05/2020 đến nay	Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Phó Giám đốc Công ty

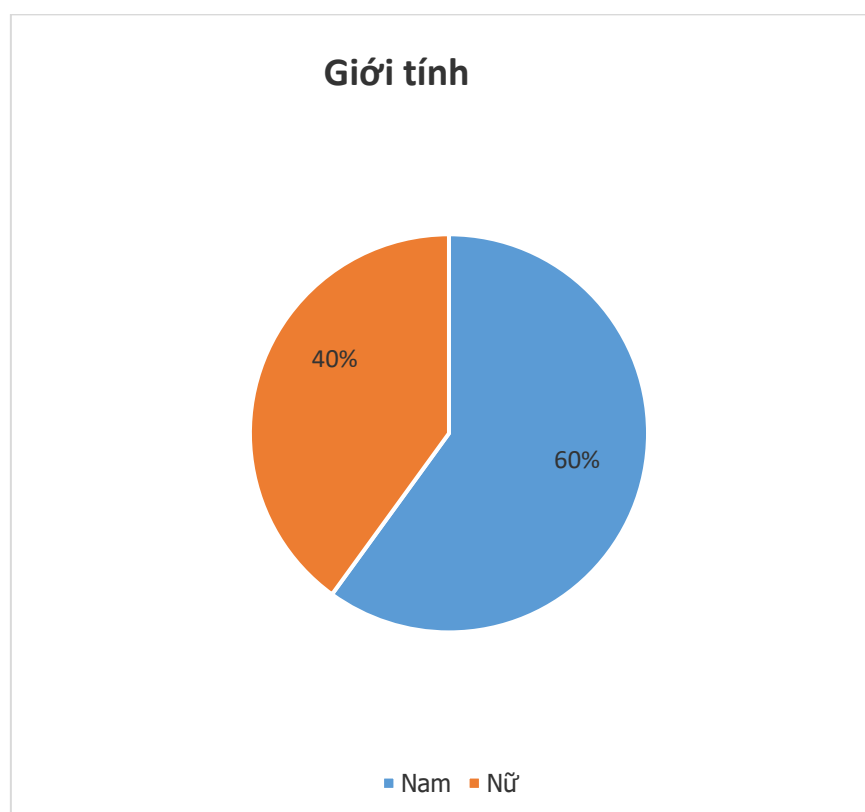
3. Bà Lê Thị Linh

- Năm sinh: 1984
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2007-2009	Công ty TNHH Thanh Tâm	Kế tổng hợp
2010-2014	Công ty TNHH Nhung Hồng	Kế toán thuế
10/2015 - 12/2019	Công ty TNHH MTV Lập Đào	Kế toán trưởng
10/2019 - 06/2022	Công ty cổ phần Điện tử Thiên Quang	Kế toán trưởng
06/2023 - nay	Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	Kế toán trưởng

Số lượng cán bộ nhân viên

Tính đến thời điểm 31/12/2025, tổng số lao động của Công ty là 215 người, Cơ cấu nhân sự của Công ty như sau:



Chính sách với người lao động

Trong năm qua, Công ty đã thực hiện nhiều chính sách hỗ trợ, đãi ngộ riêng cho CBCNV, đặc biệt là những công nhân có tay nghề, kinh nghiệm, gắn bó với Công ty như chính sách hỗ trợ tổ trưởng, ca trưởng, công nhân ưu tú.... Nhằm đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ cho người lao động, Công ty đã xây dựng "*Thỏa ước lao động tập thể*", quy chế tiền lương,

Công ty luôn thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật như: Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, ăn ca, khám sức khỏe định kỳ....

Người lao động được trang bị đầy đủ bảo hộ lao động phù hợp với tính chất công việc,

Công ty luôn chú trọng công tác cải thiện môi trường làm việc, nhằm đảm bảo an toàn và sức khỏe cho người lao động,

Người lao động được thưởng hàng năm, thưởng trong dịp lễ tết, ngày thành lập Công ty và thưởng thành tích xuất sắc trong lao động sản xuất,

Nhằm nâng cao đời sống tinh thần cho cán bộ công nhân viên, hàng năm Công ty luôn tổ chức các hoạt động văn hóa, văn nghệ, thể thao nhân dịp các ngày lễ lớn của Công ty nói riêng và của cả dân tộc nói chung.

Hàng năm, người lao động được Công ty bố trí đi tham quan, nghỉ mát và bồi dưỡng sức khỏe.

Ngoài ra, Công ty tiếp tục triển khai các chương trình đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ các ngành kỹ thuật, kinh tế xây dựng và các nghề mà Công ty đang có nhu cầu sử dụng thông qua liên kết với một số trường đào tạo chuyên môn như Trường Trung cấp nghề kỹ thuật Xây dựng....



TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Các dự án tiêu biểu năm 2025

Dự án: Cụm chung cư Yên Bình (Thái Nguyên)



Dự án: Nhà máy Liteon (Quảng Ninh)



Dự án: Nhà xưởng An Phát (Hải Dương)



Dự án: Luxshare (Bắc Giang)



Dự án: Nhà máy JS Automotive (Cẩm Khê, Phú Thọ)



Dự án: Cụm nhà xưởng CNC TECH (Bá Thiện, Phú Thọ)



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	79.970.855.981	133.626.305.244	67,09%
Doanh thu thuần	138.464.992.442	201.871.052.269	45,79%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	3.316.591.131	3.637.411.537	-9,67%
Lợi nhuận khác	15.538.226	478.744.203	2981,07%
Lợi nhuận trước thuế	3.332.129.357	4.116.155.740	-23,53%
Lợi nhuận sau thuế	3.216.894.899	4.116.155.740	-27,95%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	804	1.029	-27,95%

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025)

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2024	Năm 2025
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
	Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	1,69	1,33
	Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,18	0,82
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
	Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	46,87	65,13
	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	88,23	186,74
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	7,41	6,38
	Vòng quay tổng tài sản	Vòng	1,70	1,89
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2,41	2,04
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	7,84	8,83
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	4,17	3,08
	Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	2,40	1,80

Hệ số thanh toán ngắn hạn của công ty trong cả năm 2024 và 2025 đều trên 1, cho thấy công ty luôn đảm bảo khả năng thanh toán ngắn hạn của mình. Hệ số thanh toán nhanh của công ty trong năm 2023 và 2024 đều tương đương 1 cho thấy công ty luôn thanh toán các khoản nợ đến hạn bằng các khoản tiền và tương đương tiền.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cổ phần

Số lượng cổ phần: 4.000.000 cổ phần

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần

Số cổ phiếu ưu đãi: Không có

Số cổ phiếu phổ thông: 4.000.000 cổ phần

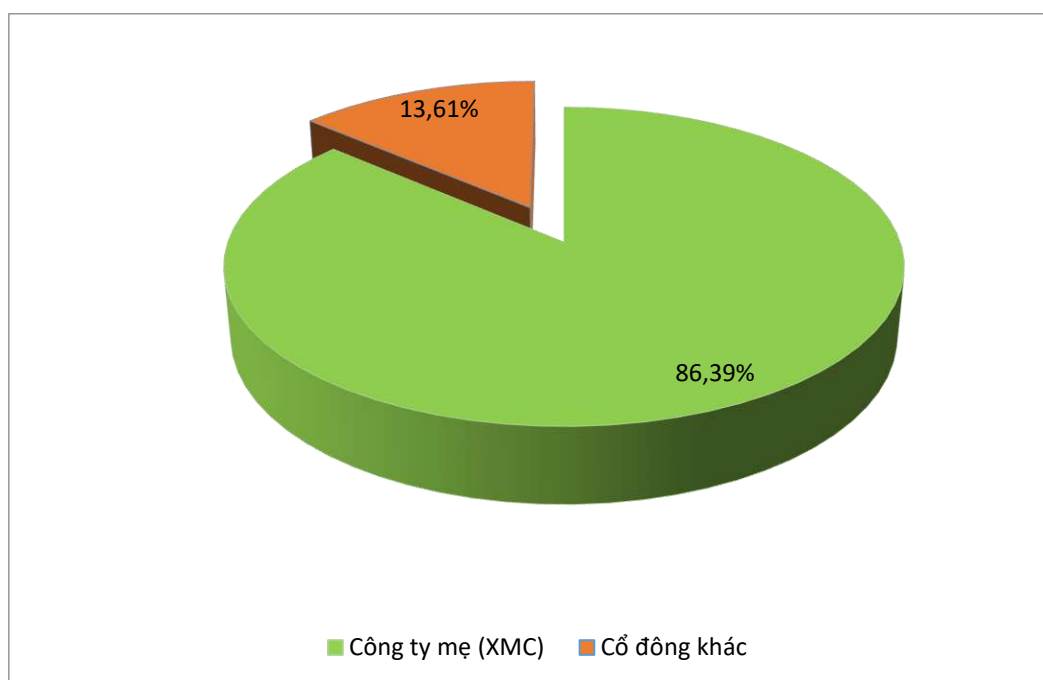
Số cổ phiếu đang lưu hành: 4.000.000 cổ phần

Số cổ phần chuyển nhượng tự do: 4.000.000 cổ phần

Số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

Cơ cấu cổ đông theo tỷ lệ sở hữu

TT	Tên cổ đông	31/12/2024	
		Số lượng (Cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Công ty mẹ (XMC)	3.455.550	86,39%
2	Cổ đông khác (CBCNV)	544.450	13,61%
Cộng		4.000.000	100%



Danh sách cổ đông lớn

TT	Tên cổ đông	31/12/2024	
		Số lượng (Cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Công ty mẹ (XMC)	3.455.550	86,39%
Cộng		3.455.550	86,39%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CHỦ SỞ HỮU

Kể từ khi thành lập đến nay quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty như sau:

Ngày 22/07/2010 Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 21.500.000.000 đồng lên đến 40.000.000.000 đồng theo quyết định số 553/UBCK-GCN ngày 20/04/2010 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc cấp giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng cho Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú.

Từ 2010 đến nay, Công ty không tăng vốn điều lệ.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm Công ty không thực hiện giao dịch mua/bán cổ phiếu quỹ.

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Không có

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

- 1. Báo cáo của Ban Giám đốc**
- 2. Báo cáo của Hội đồng quản trị**
- 3. Báo cáo của Ban Kiểm soát**

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

- Năm 2025, với việc áp dụng các quy chế được HĐQT ban hành cùng với quy chế quản lý công ty con đã giúp Ban lãnh đạo Công ty nâng cao năng lực quản lý, khống chế chi phí quản lý, chi phí tài chính nằm trong kế hoạch, minh bạch trong quản lý tài chính;
- Tiếp tục đẩy mạnh sản xuất và cung cấp các sản phẩm bê tông cốt thép dự ứng lực tiên chế, Bên cạnh từng bước nâng cao năng lực trong lĩnh vực lắp dựng các công trình, góp phần đáng kể vào tăng sản lượng, doanh thu của Công ty,
- Tiếp tục sắp xếp, bố trí lại bộ máy sản xuất tổ, đội để tăng tối đa năng lực thi công sản xuất,
- Phổ biến, hướng dẫn đưa quy trình PDCA (Plan – Do – Check – Action) - (Lên kế hoạch - Thực hiện - Kiểm tra - Khắc phục) đến từng CBCNV thực hiện, việc thực hiện quy trình trên không chỉ ở cấp độ công ty, mà phải vận hành cho từng người, từng công việc cụ thể của mỗi cán bộ để đảm bảo kế hoạch sản xuất kinh doanh cũng như chất lượng công việc,
- Bên cạnh đó vẫn còn một số khó khăn trong công tác thu hồi công nợ chậm, bám sát công nợ khách hàng để đưa ra phương án xử lý kịp thời, tiếp tục đẩy mạnh công tác thanh quyết toán, xử lý công nợ đặc biệt là những tồn đọng cũ không có phát sinh mới,
- Đặc biệt trong giai đoạn hiện nay, nhân lực lao động trực tiếp cho ngành xây dựng đang bị cạnh tranh rất gay gắt với các ngành khác thì việc Tuyển Dụng và Duy trì càng quan trọng, Để làm được việc này, chúng ta cần:
 - Thực hiện chính sách tiền lương, thưởng theo thị trường, thực hiện nâng cao năng suất lao động, giảm thiểu các công việc lao động chân tay,
 - Thực hiện các chế độ hỗ trợ người lao động như: bảo hiểm, nhà ở, ăn ca, tăng ca và các chế độ khác đối với người lao động theo Pháp luật của nhà nước, giúp người lao động gắn bó lâu dài với Công ty,

Dưới sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc đã tập trung phát huy những thuận lợi, khắc phục những khó khăn, phát huy nguồn lực con người nội tại nhằm đạt được các kế hoạch đã đề ra,



KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM 2025

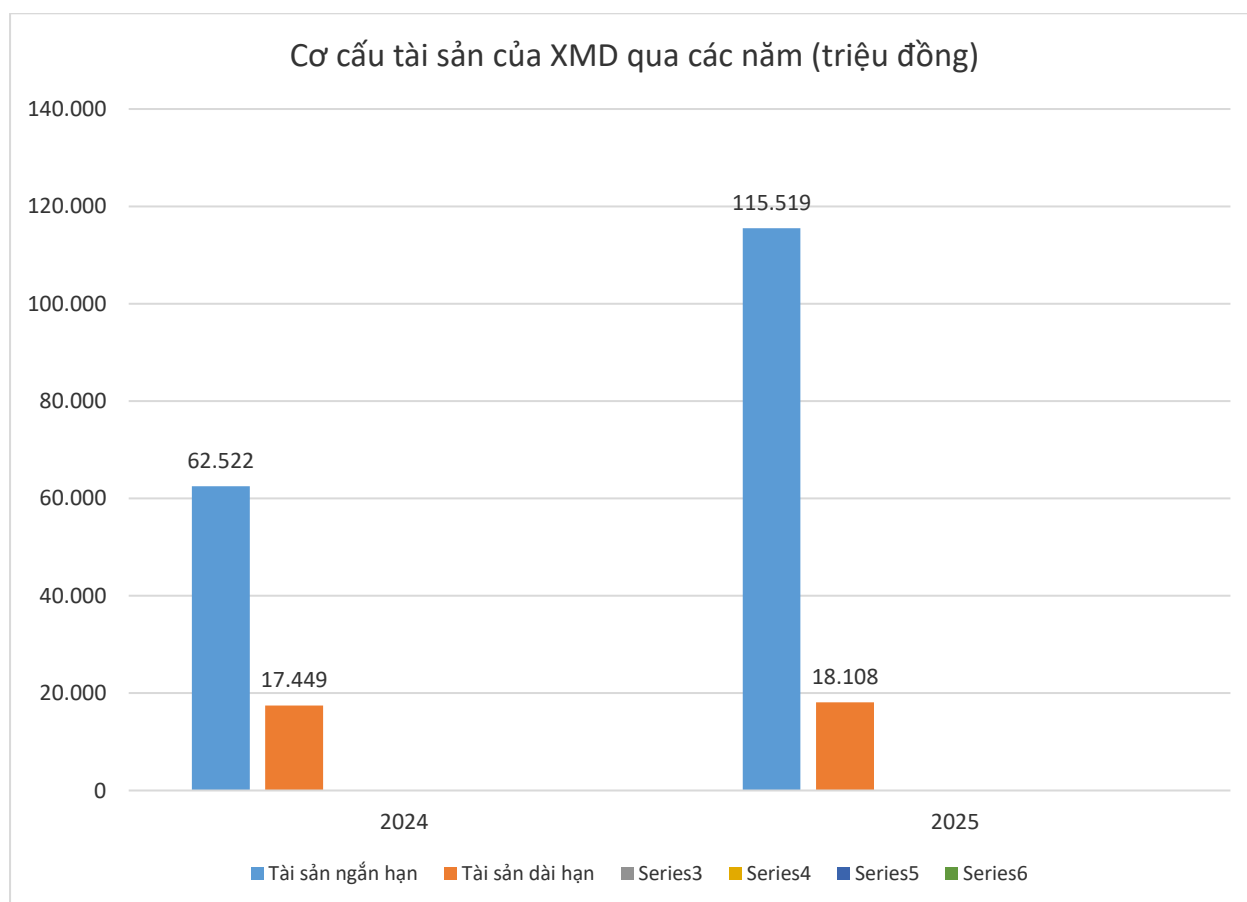
Các chỉ tiêu hợp nhất

Chỉ tiêu	ĐVT	2024	2025	%tăng trưởng
Tổng doanh thu	Triệu đồng	138.717	201.871	45,52%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	3.332	4.116	23,53%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	3.217	4.116	27,95%
EPS	Đồng	804	1.029	27,95%
Cổ tức chi trả/vốn điều lệ	%	0	0	0

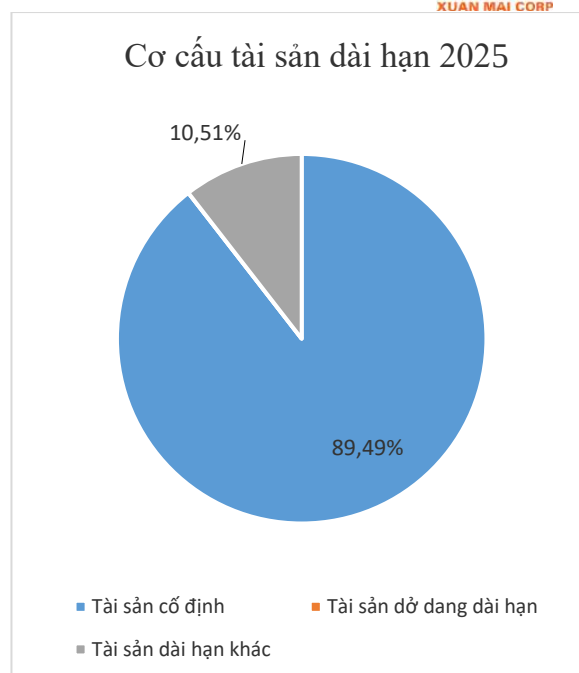
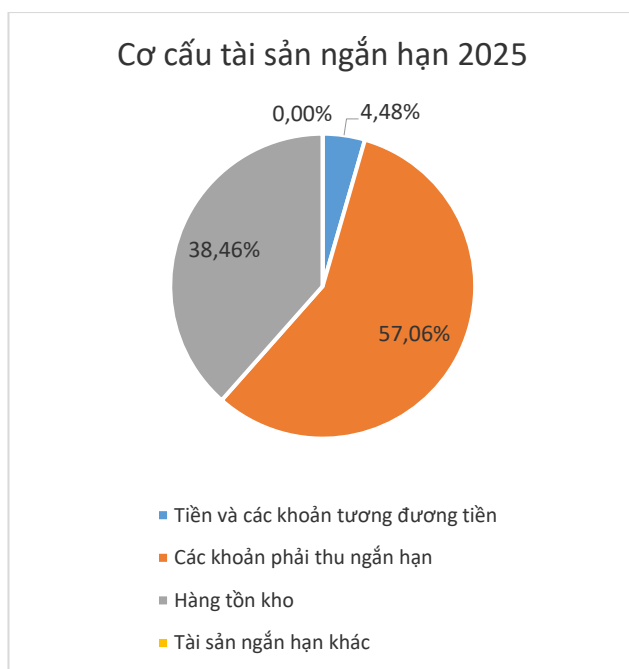
(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025)

Doanh thu năm 2025 tăng 45,52% so với năm 2024; Lợi nhuận tăng 23,53% là dấu hiệu khởi sắc cho một tương lai đầy hứa hẹn của Công ty.

Tình hình tài sản



Tính đến ngày 31/12/2025 tổng giá trị tài sản đạt 133.626 triệu đồng tăng 67,10% so với cùng kỳ năm trước.



Tình hình nợ phải trả

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025		Tỷ lệ năm 2025 so với năm 2024
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	
Nợ ngắn hạn	36.994	98,69%	87.024	100,00%	135,24%
Nợ dài hạn	491	1,31%	0	0,00%	-100,00%
Tổng nợ	37.485	100%	87.024	100%	232,16%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2025

Xét về cơ cấu nợ ngắn hạn - dài hạn, trong năm 2025 Công ty có khoản nợ ngắn hạn tăng 35,24%. Công ty đã thanh toán hết các khoản nợ dài hạn.

Ban lãnh đạo Công ty luôn coi trọng công tác quản trị rủi ro nói chung và đặc biệt là rủi ro thanh khoản nói riêng, Ban lãnh đạo công ty từng bước tái cơ cấu, giảm dần các khoản nợ, giảm gánh nặng chi phí, thường xuyên theo dõi chặt chẽ nhu cầu thanh toán hiện tại và tương lai nhằm duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay một cách hợp lý nhất, giảm thiểu ảnh hưởng do biến động dòng tiền của Công ty,

NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

- Năm 2025 là năm cho thấy sự cố gắng vượt bậc của Công ty trong công tác chăm lo đời sống người lao động, đặc biệt công tác trả lương cho CBCNV, thanh toán BHXH kịp thời, đúng hạn, được CBCNV Công ty và các cơ quan ở địa phương ghi nhận, đánh giá cao, Công ty đã và đang từng bước hoàn thiện bộ máy tổ chức quản lý, ổn định tổ chức và cân

đối bổ sung lực lượng cán bộ công nhân viên cho các bộ phận, nâng cao chế độ và trách nhiệm của cán bộ quản lý, Tăng cường công tác quản lý, giám sát đối với các phòng ban và các đơn vị sản xuất nhằm đem lại hiệu quả kinh tế cao hơn đồng thời phát huy được lợi thế cạnh tranh về công nghệ và nguồn nhân lực của Công ty,

- Công ty đã xây dựng và từng bước hoàn thiện chặt chẽ các quy trình sản xuất, giám sát từng bước từ khâu nhập vật tư đầu vào, lắp dựng khuôn ván, gia công cốt thép, trộn bê tông, đổ bê tông, dưỡng hộ sản phẩm đến hoàn thiện sản phẩm vv...làm cơ sở để đơn vị thi công thực hiện và cán bộ kỹ thuật kiểm tra, giám sát,
- Để nâng cao hiệu quả trong SXKD, Hội đồng quản trị cùng Ban lãnh đạo Cty tập trung vào các sản phẩm chiến lược là thế mạnh của Công ty như: cầu kiện bê tông đúc sẵn ... Với định hướng trên, năm qua Công ty đã vận hành bộ máy tổ chức quản lý một cách nhịp nhàng hơn, Do đó mà năng lực máy móc thiết bị, mặt bằng sản xuất được khai thác triệt để góp phần không nhỏ vào việc tăng trưởng và phát triển của Công ty,
- Tiếp tục phát huy thế mạnh của sản phẩm bê tông đúc sẵn là chất lượng đảm bảo, vượt khẩu độ lớn, giá thành hạ, thời gian thi công ngắn đó là những ưu điểm vượt trội so với biện pháp thi công truyền thống, Sản phẩm bê tông đúc sẵn đã khẳng định được thương hiệu và có uy tín trên thị trường,



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN

Công ty dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh của năm 2026 với một số chỉ tiêu cơ bản như sau:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	Tăng trưởng (%)
1	Tổng doanh thu	Triệu đồng	202.379	155.000	-23,41%
2	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	4.116	5.410	31,44%
3	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	4.116	4.328	5,15%
4	Cổ tức	%	0	8	

GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỚI Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN

Không có

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025

Những thuận lợi, khó khăn ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty trong năm 2025:

Thuận lợi:

- Duy trì được lực lượng lao động có tay nghề để khi có việc đáp ứng được chất lượng cũng như tiến độ các dự án. Được sự phê duyệt kịp thời của HĐQT phương án hỗ trợ tuyển dụng và đào tạo lao động bổ sung.
- Phương án đầu tư máy móc thiết bị và hệ thống ván khuôn được phê duyệt kịp thời, đáp ứng phù hợp với đặc thù sản phẩm trong thời gian tới.
- Hệ thống thiết bị phục vụ sản xuất được cải tạo tương đối đồng bộ, được bảo dưỡng tốt, đã đáp ứng tiến độ công việc.

Khó khăn:

- Thị trường xây dựng dân dụng và công nghiệp có sự cạnh tranh khốc liệt từ những đơn vị cùng ngành nghề.
- Công tác thu hồi công nợ tồn đọng cũ còn chậm, phần nào ảnh hưởng đến quay vòng vốn và chi phí tài chính công ty,
- Năm 2025 sản lượng công ty mẹ giao, cũng như nguồn việc tự tìm kiếm thiếu không đảm bảo sản lượng dẫn đến thu nhập của người lao động thấp nên rất khó khăn.
- Thị trường lao động ngày càng có sự cạnh tranh gay gắt, trong năm có những thời điểm nguồn công việc ít nên ảnh hưởng đến tâm lý người lao động. Khi có việc trở lại, nguồn lao động bổ sung khan hiếm, có sự cạnh tranh không nhỏ về lựa chọn ngành nghề của người lao động.
- Trong năm, khối lượng sản xuất từ tháng 8 cho đến giữa tháng 10 không đủ sản lượng công ty phải bù các chi phí, dẫn tới ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí quản lý và lợi nhuận của Công ty.

❖ **Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025: (Số liệu sau kiểm toán):**

CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU	Đơn vị	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	% TH/KH
1	2	3	4	5=4/3
I, Tổng giá trị SXKD:	Tr, đồng	180.000	220.552	123%
II, Tổng doanh thu:	Tr, đồng	170.000	201.871	119%
III, Lợi nhuận trước thuế	Tr, đồng	5.473	4.116	75%
IV, Lợi nhuận sau thuế	Tr, đồng	4.734	4.116	87%
VI, Đầu tư phát triển	Tr, đồng	3.500	3.214	92%
VII, Lao động tiền lương				
1, Lao động SD bình quân	Người	244	218	89%
2, Thu nhập bình quân người/tháng	Tr, đồng	9,50	14,8	156%

- Qua những số liệu trên có thể thấy rằng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm vừa qua về giá trị sản lượng và doanh thu đều có những bước tiến vượt trội so với kế hoạch. Giá trị tăng trưởng lần lượt là 122,53% và 119,05%. Với lượng công việc lớn trong năm qua Công ty đã tích cực tìm kiếm bổ sung và duy trì nguồn nhân lực lao động tay nghề cao đáp ứng được yêu cầu về tiến độ và chất lượng các công trình.
- Năm qua cũng cho thấy những nỗ lực không ngừng của Ban lãnh đạo Công ty trong việc tích cực tìm kiếm công việc ngoài hệ thống với doanh thu đạt 81,060 tỷ đồng.

2. Đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2025

❖ Sản xuất công nghiệp:

❖ Trong năm 2025, Công ty sản xuất, cung cấp cấu kiện cho các công trình, Dự án: Nhà máy Liteon (Quảng Ninh), Dự án: Cụm chung cư Yên Bình (Thái Nguyên), Dự án: Nhà xưởng An Phát (Hải Dương), Dự án: Xưởng Nhuộm (Hưng Yên), Dự án: Luxshare (Bắc Giang), Dự án: Nhà máy JS Automotive, Dự án: cụm nhà xưởng CNCTECH và các dự án khác ... đảm bảo chất lượng và tiến độ các công trình, được chủ đầu tư và Tổng thầu đánh giá cao.

Giá trị doanh thu SXCN thực hiện năm 2025 đạt 203,2 tỷ đồng, chiếm 92,1% tổng doanh thu.

❖ Tình hình thi công xây lắp:

❖ Chất lượng thi công xây lắp ngoài công trình luôn được đặc biệt quan tâm và được HĐQT, Ban lãnh đạo và các đơn vị/bộ phận Phòng Ban chức năng của Công ty kiểm tra, chỉ đạo thường xuyên, đáp ứng được yêu cầu chất lượng ngày càng cao của chủ đầu tư như các dự án: Lắp dựng cấu kiện BTCT DU'L tiền chế dự án: Luxshare (Bắc Giang), Dự án: Nhà máy AJ Automotive, Dự án: cụm nhà xưởng CNCTECH và các sản phẩm phụ khác....

Giá trị doanh thu thi công xây lắp thực hiện năm 2025 đạt 17,35 tỷ đồng, chiếm 7,8% tổng doanh thu.

❖ Công tác đầu tư, sửa chữa máy móc thiết bị, nhà xưởng:

❖ Năm 2025, Công ty tiếp tục tiến hành cải tạo hệ thống ván khuôn và sửa chữa máy móc thiết bị để phục vụ sản xuất.... Các hạng mục đầu tư với giá trị khoảng 3,2 tỷ đồng để phát huy những hiệu quả trong công tác sản xuất, giảm thiểu chi phí và điều hành bộ máy chuyên nghiệp hơn

❖ Công tác quản lý chất lượng sản phẩm:

- Duy trì Hệ thống quản lý chất lượng theo ISO 9001:2015 nhằm giúp hệ thống quản lý chất lượng chặt chẽ, hiệu quả và góp phần quản trị doanh nghiệp tốt hơn,
- Công tác quản lý chất lượng sản phẩm năm 2025 đã được cải thiện đáng kể so với năm 2024, sản phẩm sản xuất cho các công trình được chủ đầu tư đánh giá rất tốt về chất lượng,
- Công ty đã xây dựng và đồng bộ hoàn thiện chặt chẽ các quy trình sản xuất, giám sát nội bộ từ khâu nhập vật tư đầu vào, lắp dựng khuôn ván, gia công cốt thép, trộn bê tông, đổ bê tông, dưỡng hộ sản phẩm đến hoàn thiện sản phẩm vv...làm cơ sở để đơn vị thi công thực hiện và cán bộ kỹ thuật kiểm tra, giám sát,
- Công ty luôn cập nhật, duy trì áp dụng toàn bộ quy trình quản lý chất lượng, thi công của Công ty mẹ vào quá trình thi công sản xuất tại XMD giúp nâng cao chất lượng, đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật, mỹ thuật,

❖ Công tác quản lý, chăm lo đời sống cho người lao động:

- Công tác tài chính mặc dù còn khó khăn nhưng công tác trả lương cho CBCNV, trả BHXH, giải quyết các chế độ ốm đau, thai sản.... cho người lao động rất kịp thời và đúng hạn, được CBCNV Công ty và các cơ quan chức năng ghi nhận, đánh giá cao,
- Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty đã thanh toán lương hết tháng 02/2026, chi trả bảo hiểm hết tháng 02/2026, hoàn thành nghĩa vụ đóng thuế với Nhà nước hết tháng 02/2026.
- Thu nhập của người lao động đảm bảo tương ứng với sản lượng công việc hiện có, Công ty còn kịp thời hỗ trợ cho CBCNV trong những tháng dẫn việc...

❖ Một số công tác khác

- Với việc áp dụng các quy chế được HĐQT ban hành cùng với quy chế quản lý công ty con đã giúp Ban điều hành XMD nâng cao năng lực quản lý, quản trị có hiệu quả chi phí quản lý, minh bạch trong quản lý tài chính,
- Công tác ATLĐ, VSMT năm 2025 đã được cải thiện và duy trì đáng kể so với năm 2024 với các biện pháp kiểm tra, nhắc nhở hàng ngày, huấn luyện định kỳ hàng tháng, tổng kết thưởng phạt hàng quý, Cùng với việc tăng cường kiểm tra và duy trì **quy trình 5S** trong nhà máy đã đem lại không gian ngăn nắp, sạch sẽ trong các xưởng sản xuất,

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Đánh giá chung về hoạt động của Ban điều hành trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

- Giám đốc đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ điều hành sản xuất, kinh doanh, báo cáo kịp thời các nội dung đề nghị và trình HĐQT xem xét, phê duyệt, tổ chức thực hiện nghiêm túc các nghị quyết của HĐQT, Tổ chức triển khai hoạt động SXKD phù hợp với Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, chỉ đạo của Hội đồng quản trị và tuân thủ đúng Điều lệ doanh nghiệp, quy định của pháp luật;
- Giám đốc thực hiện nghiêm túc việc báo cáo định kỳ về tình hình sản xuất, kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty, Báo cáo hàng Quý được Giám đốc báo cáo trong các cuộc họp HĐQT,
- Giám đốc đã có phân công nhiệm vụ rõ ràng cho các Phó giám đốc, trưởng phòng, ban và thường xuyên tổ chức họp giao ban để đánh giá kết quả thực hiện công việc và triển khai giao kế hoạch công việc,
- Ban Giám đốc nhận thức rõ những thuận lợi và khó khăn của Công ty nên đã linh hoạt trong việc điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh, đồng thời đã ban hành các văn bản tài liệu nội bộ theo thẩm quyền nhằm kiểm soát có hiệu quả mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; thực hiện tốt vai trò kiểm soát ngay từ Ban điều hành và quản lý cấp trung,
- Tổ chức thực hiện đúng theo các quy trình, quy chế quản trị nội bộ, triển khai thực hiện đúng các quy định về chế độ đối với người lao động,

CÁC KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị xác định những mục tiêu hiện thực cho Ban điều hành và thống nhất các giải pháp như sau:

1. Mục tiêu:

- Xây dựng Công ty XMD vững mạnh, hiệu quả trên cơ sở sử dụng hợp lý các nguồn lực; nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, liên kết cao hơn về tài chính, công nghệ và thị trường,
- Xây dựng đội ngũ lãnh đạo các cấp có tâm, đủ tầm, năng động sáng tạo và chuyên nghiệp, tổ chức sản xuất kinh doanh có hiệu quả,

Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026:

Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị	Kế hoạch năm 2026
1, Tổng giá trị SXKD:	Triệu đồng	165.000
2, Tổng doanh thu:	Triệu đồng	150.000
3, Tổng lợi nhuận trước thuế:	Triệu đồng	3.550
4, Lợi nhuận sau thuế:	Triệu đồng	2.840
5, Tỷ lệ cổ tức:	%	8
6, Lao động sử dụng bình quân:	Người	200
7, Thu nhập bình quân/người:	Triệu đồng	11,1

2. Hội đồng quản trị định hướng một số giải pháp thực hiện cho năm 2026 như sau:

❖ Công tác phát triển nguồn nhân lực:

- Xây dựng nhân lực là mục tiêu quan trọng hàng đầu của XMD để đáp ứng kịp thời cho việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026, Việc xây dựng nhân lực phải có chiến lược cụ thể và đồng bộ từ Tuyển dụng - Sử dụng - Duy trì nguồn lao động...Đặc biệt trong giai đoạn hiện nay nhân lực trực tiếp cho ngành xây dựng đang gặp khó khăn trong quá trình tuyển dụng thì việc duy trì nguồn lao động lại càng quan trọng,
- Trong năm 2026, Ban điều hành tiếp tục nâng cao năng suất, hiệu quả lao động, phấn đấu hoàn thành kế hoạch SXKD đề ra, Điều phối nhân lực phù hợp với yêu cầu sản xuất, kinh doanh, tăng cường, hỗ trợ nhân lực có trình độ, chuyên môn trong Công ty để điều động đáp ứng phù hợp,
- Thực hiện chính sách tiền lương, thưởng theo thị trường, phù hợp với quy định của pháp luật về chính sách bảo hiểm xã hội, thực hiện các chế độ đãi ngộ khác cho người lao động, giúp người lao động gắn bó lâu dài với Công ty, Xây dựng, điều chỉnh đơn giá giao khoán theo sản lượng bê tông thực tế sản xuất hàng tháng làm căn cứ tính lương cho các đơn vị, Đơn giá giao khoán dựa theo định mức chi phí quản lý doanh nghiệp do Công ty mẹ ban hành,

❖ **Hoạt động sản xuất, kinh doanh:**

- Tiếp tục đẩy mạnh sản xuất và cung cấp các sản phẩm bê tông cốt thép DU'L tiền chế, Bên cạnh đó nâng cao năng lực lắp dựng các công trình để tăng giá trị sản lượng, doanh thu, tăng hiệu quả quản lý chi phí doanh nghiệp,
- Tiếp tục sắp xếp, bố trí sản xuất cho tổ, đội hợp lý để tăng tối đa năng lực thi công sản xuất, tiếp tục triển khai công việc lắp dựng tấm tường đi vào hoạt động chuyên nghiệp,
- Tăng cường tính chủ động trong công tác tìm kiếm việc làm ngoài các công việc Công ty mẹ giao, tranh thủ tối đa sự chỉ đạo, ủng hộ các nguồn lực của Công ty mẹ đối với Công ty con trong việc tìm kiếm công việc ngoài,
- Tiết giảm chi phí hơn nữa để nâng cao tính cạnh tranh đem lại lợi nhuận tốt,
- Tiếp tục đẩy mạnh công tác thanh quyết toán,

❖ **Hoạt động đầu tư:**

- Với sản lượng kế hoạch năm 2026 là 165.000 tỷ đồng. Công ty dự kiến sẽ đầu tư dây chuyền sản xuất tấm Hollow core; đầu tư thêm 01 cổng trục 40 tấn; tiếp tục sửa chữa, cải tạo MMTB phục vụ sản xuất nhằm nâng cao năng suất, chất lượng, hiệu quả công việc với tổng mức vốn đầu tư dự kiến khoảng 4,83 tỷ đồng.

❖ **Chất lượng sản phẩm:**

- Tiếp tục chuẩn hóa các quy trình kỹ thuật, duy trì, cải tiến quy trình quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001: 2015 nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm, nghiêm túc thực hiện quy trình đánh giá chất lượng,
- Nâng cao năng lực của cán bộ kỹ thuật, gắn chất lượng sản phẩm với trách nhiệm của mỗi cán bộ kỹ thuật phòng ban và Ban sản xuất,
- Tiếp tục nâng cao hiệu quả công tác cải tiến, ứng dụng, học hỏi các đơn vị trong hệ thống về mặt kỹ thuật để nâng cao năng suất, chất lượng sản phẩm;
- Chất lượng con người là nhân tố quyết định chất lượng sản phẩm, cho nên Công ty tiếp tục duy trì quy chế khoán lương theo vị trí chức danh công việc, theo phân loại CBCNV và có sự đánh giá chất lượng công việc theo kết quả hoàn thành, với các tiêu chí đánh giá rõ ràng sẽ là công cụ nâng cao năng suất, chất lượng con người, đáp ứng mọi yêu cầu của công việc,

❖ **Công tác tài chính, quản lý chi phí:**

- Tiếp tục duy trì và nâng cao năng lực quản lý, kiểm soát chi phí để tăng lợi nhuận cho từng dự án tham gia, tiết giảm chi phí, tránh lãng phí vật tư, vật liệu...
- Bám sát công nợ khách hàng để đưa ra phương án xử lý kịp thời...
- Cân đối các nguồn lực về tài chính và sử dụng vốn, đặc biệt là cân đối các dòng tiền đảm bảo thực hiện tốt kế hoạch SXKD năm 2026,

❖ **Công tác an toàn và bảo hộ lao động:**

- Thông tin tuyên truyền, phổ biến thường xuyên và rộng rãi nội quy, quy chế về ATVSLĐ và PCCN cho CBCNV trong toàn Công ty và ngoài công trường, Tiếp tục duy trì thực hiện **quy trình quản lý 5S** trong nhà máy,
- Duy trì đào tạo, huấn luyện cho người lao động theo đúng quy định của pháp luật về ATVSLĐ - PCCN hiện hành,
- Trang bị đầy đủ bảo hộ và các thiết bị ATVSLĐ, PCCN phù hợp với từng loại hình công việc, từng công đoạn sản xuất,
- Tăng cường kiểm tra giám sát công tác ATVSLĐ và PCCN tại công ty và các công trường,

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Đức Thảo	Trưởng ban
2	Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên
3	Đỗ Thị Vân	Thành viên

TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

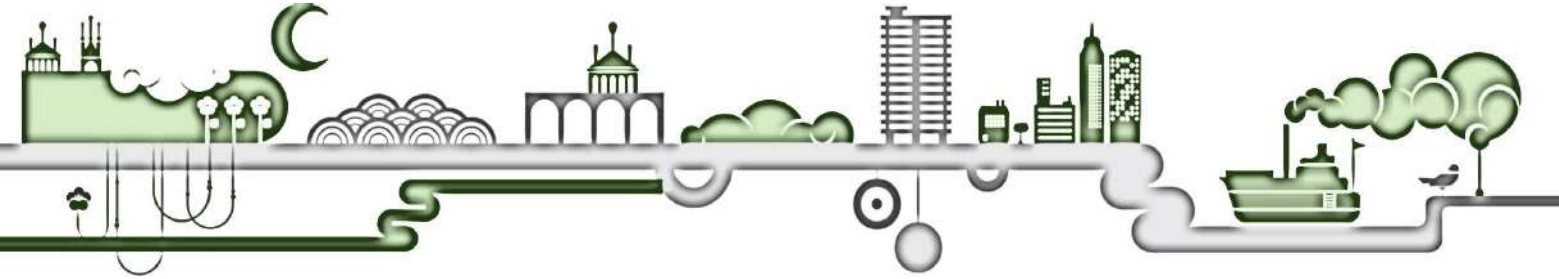
Ban kiểm soát đã kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú trong quá trình quản lý, điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể như sau:

- Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc trong công tác quản lý, điều hành; Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty đảm bảo phù hợp với quy định của Pháp luật và điều lệ của Công ty,
- Kiểm tra, đánh giá các quy trình trọng yếu của Công ty, nhằm phát hiện rủi ro tiềm tàng hoặc những thiếu sót trong hệ thống quản lý nội bộ, đề xuất những kiến nghị và giải pháp phù hợp,
- Đại diện Ban kiểm soát kiểm tra giám sát việc triển khai các Nghị quyết của Đại hội cổ đông đối với Hội đồng quản trị, Ban giám đốc,
- Giám sát việc thực thi, công bố thông tin của Công ty theo các quy định của Luật chứng khoán và các văn bản Pháp luật có liên quan,
- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban giám đốc lập; Kiểm tra các Báo cáo tài chính quý, năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của số liệu tài chính, Đồng thời, phối hợp với kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của sai sót kế toán và ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính,



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Trách nhiệm với người lao động
2. Trách nhiệm với môi trường
3. Trách nhiệm với cộng đồng, xã hội
4. Trách nhiệm với nhà đầu tư



TRÁCH NHIỆM VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Chặng đường phát triển trong suốt thời gian vừa qua của Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú không thể không nói đến vai trò tối quan trọng của nguồn lực toàn công ty. Ban lãnh đạo, đặc biệt là Hội đồng quản trị, Ban điều hành rất quan tâm, chú trọng đến toàn thể CBCNV. Ngoài việc chăm lo giải quyết việc làm, tăng thu nhập cho người lao động, lãnh đạo công ty còn đưa ra nhiều chính sách hỗ trợ, thu hút nhân tài, đặc biệt là công nhân có tay nghề, kinh nghiệm, gắn bó với công ty như chính sách hỗ trợ tổ trưởng, ca trưởng, công nhân ưu tú...

Cụ thể, trong năm 2025, Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú đã thực hiện các công tác, chế độ chính sách cho người lao động như:

- ❖ Đảm bảo thanh toán đầy đủ tiền lương, trích nộp BHXH, BHYT đúng, đủ, kịp thời; Thực hiện chế độ thai sản, nghỉ dưỡng sức đầy đủ.
- ❖ Thực hiện tốt công tác an toàn lao động, người lao động được trang bị đầy đủ bảo hộ lao động.
- ❖ Người lao động được thưởng hàng năm, thưởng trong dịp lễ tết, ngày thành lập Công ty và thưởng thành tích đột xuất trong lao động sản xuất.
- ❖ Nhằm nâng cao đời sống tinh thần cho cán bộ công nhân viên, hàng năm Công ty luôn tổ chức các hoạt động văn hoá, văn nghệ, thể thao nhân dịp các ngày lễ lớn của Công ty nói riêng và của cả dân tộc nói chung.
- ❖ Hàng năm, người lao động được Công ty bố trí đi thăm quan, nghỉ mát và nghỉ dưỡng sức.
- ❖ Ngoài ra công ty đã liên kết với trường Trung cấp nghề kỹ thuật Xây Dựng và Nghiệp vụ dạy nghề đào tạo và cấp bằng/chứng chỉ nghề cho người lao động. Khuyến khích CBCNV tham gia học tập, nâng cao trình độ chuyên môn.

TRÁCH NHIỆM VỚI MÔI TRƯỜNG

Ban lãnh đạo Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú luôn ý thức được tầm quan trọng của môi trường tới sự sống của trái đất, Trong quá trình sản xuất công ty không chỉ đảm bảo chất lượng sản phẩm mà còn chú trọng đến vấn đề đảm bảo vệ sinh môi trường, giữ gìn cảnh quan, không gian sạch sẽ hướng tới hình ảnh một công ty phát triển bền vững, thân thiện với môi trường, tuân thủ nghiêm ngặt quy trình sản xuất để không vi phạm quy định về đảm bảo vệ sinh, an toàn lao động.

Tác động đến môi trường: công tác sản xuất cấu kiện bê tông, thi công tại các công trình xây dựng...

- Bụi: Bụi phát tán vào không khí;

- Tiếng ồn: Ô nhiễm tiếng ồn gây ra bởi các phương tiện thi công;
- Nước thải: Nước thải từ sinh hoạt, từ quá trình sản xuất có thể gây ô nhiễm môi trường;
- Chất thải rắn: Các chất thải rắn thải ra môi trường xung quanh,

Biện pháp khắc phục:

- Bụi: Bụi tại xưởng sản xuất khắc phục bằng cách sử dụng hệ thống thông gió tự nhiên và nhân tạo, hút bụi cục bộ trực tiếp từ chỗ bụi được tạo ra, Dùng các công cụ bảo hộ lao động trong quá trình sản xuất, Tránh tập kết vật tư vào cùng một thời điểm: Khi chuyên chở nguyên vật liệu sản xuất phát sinh nhiều bụi phải phủ kín để hạn chế bụi,
- Tiếng ồn: Phải có kế hoạch sản xuất, thi công hợp lý các thiết bị gây ồn, khi sản xuất, thi công phải điều chỉnh sự cân bằng của máy để làm giảm lực quán tính gây ra tiếng ồn, ở các máy có sự rung động bề mặt, có bao phủ máy bằng một loại vật liệu làm giảm rung động: như tấm dẹt tấm bitum, cao su, chất dẻo,
- Nước thải: Nạo vét bùn lắng sau khi sản xuất, thi công xong, vệ sinh sạch sẽ nhà xưởng, khu vệ sinh cho công nhân viên,
- Chất thải rắn: Các loại chất thải rắn phát sinh như: xi măng, bê tông, sắt, cát,,,là loại chất thải không nguy hại, được thu gom triệt để đổ vào nơi quy định, có thể tái sử dụng, Chất thải sinh hoạt được thu gom và giao cho Công ty dịch vụ môi trường xử lý,

Ngoài ra trong quá trình sản xuất Công ty luôn đảm bảo tối ưu hóa sử dụng năng lượng và nước sinh hoạt, tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên,

Công ty tích cực triển khai các hoạt động nhằm nâng cao ý thức cho toàn thể nhân viên thông qua việc đào tạo kiến thức, quy định luật pháp về bảo vệ môi trường, phát huy tinh thần sử dụng các sản phẩm thân thiện với môi trường, trồng và chăm sóc cây xanh, khuyến khích toàn thể nhân viên tái sử dụng trong quá trình sản xuất,

Với những nỗ lực trong suốt thời gian qua, Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú chưa vi phạm bất kỳ quy định nào liên quan đến vấn đề bảo vệ môi trường, Công ty cam kết sẽ đem lại lợi ích cho cộng đồng, các cổ đông và cán bộ công nhân viên trong công ty một cách bền vững nhất,



TRÁCH NHIỆM VỚI CỘNG ĐỒNG XÃ HỘI

Xây dựng một môi trường làm việc đảm bảo mọi người lao động đều được an toàn, khỏe mạnh, có cơ hội phát triển, nuôi sống được bản thân, gia đình.... tạo công ăn việc làm ổn định cho lao động địa phương là một trách nhiệm xã hội lớn mà Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú đã làm được;

Bên cạnh những nỗ lực, cố gắng trong sản xuất kinh doanh, Công ty xác định rõ trách nhiệm của doanh nghiệp với xã hội, Hàng năm, công ty luôn dành một phần lợi nhuận của mình để thực hiện

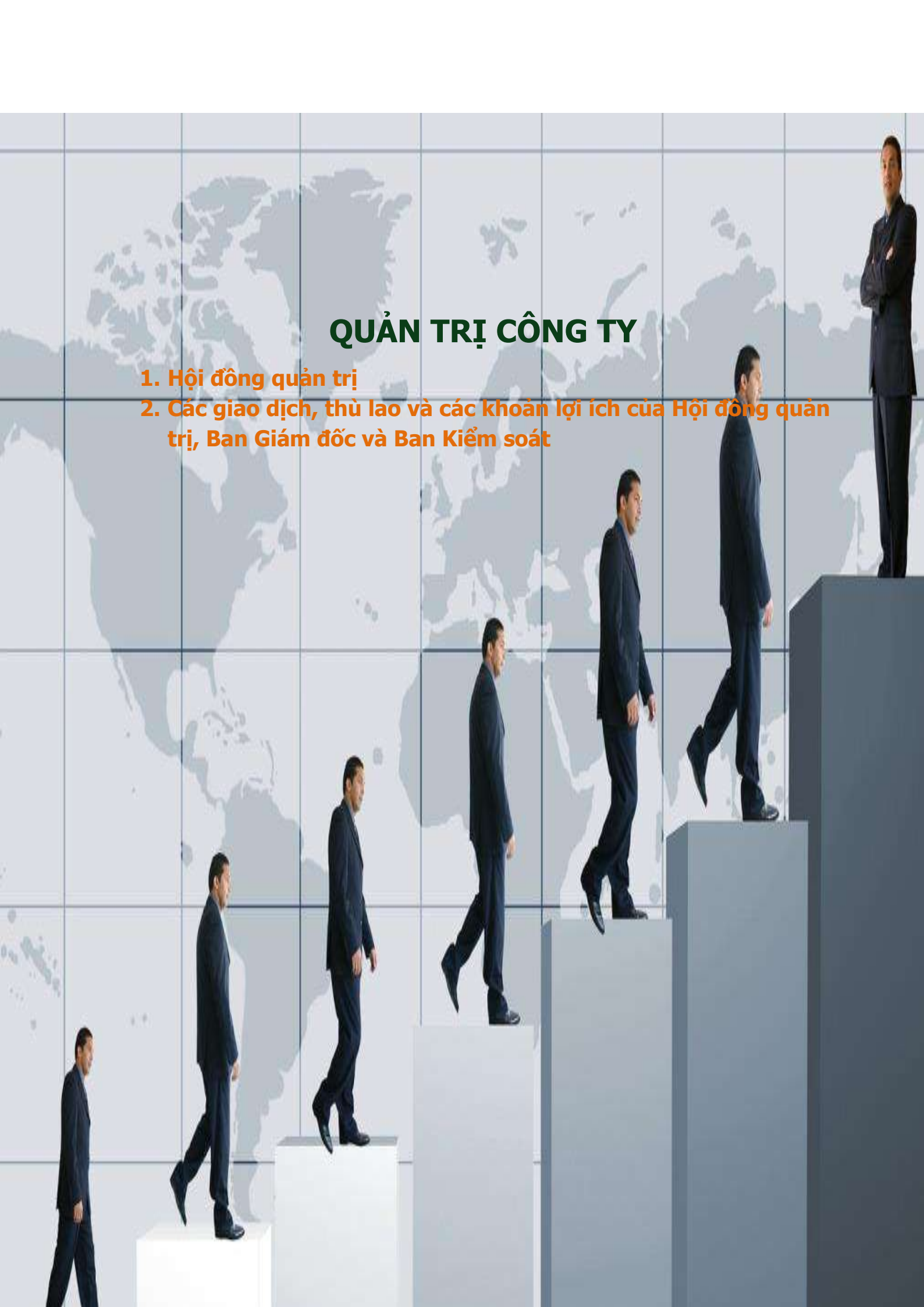
các hoạt động mang tính cộng đồng, góp phần cải thiện đời sống xã hội trên tinh thần giúp đỡ, chia sẻ với những hoàn cảnh khó khăn, bất hạnh trong cuộc sống....cùng góp phần xây dựng một xã hội tốt đẹp và nhân văn;

TRÁCH NHIỆM VỚI NHÀ ĐẦU TƯ

Là một doanh nghiệp đã tham gia thị trường chứng khoán, Công ty luôn ý thức được tầm quan trọng của mối quan hệ với nhà đầu tư, Ban lãnh đạo Công ty luôn công bố thông tin một cách kịp thời, minh bạch, truyền tải thông tin tới nhà đầu tư thông qua chuyên mục " Quan hệ cổ đông" trên website của Công ty và qua kênh thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội,

Bộ phận phụ trách công bố thông tin của Công ty luôn cập nhật các văn bản mới nhất về Quản trị công ty, công bố thông tin đảm bảo thực hiện tốt nghĩa vụ đối với cổ đông của Công ty cũng như các nhà đầu tư quan tâm tới Công ty,



A man in a dark suit is walking up a series of white steps that increase in height from left to right. The background is a light blue grid with a faint world map. The man is in the middle of the steps, with his right foot on the fourth step and his left foot on the fifth step. He is looking forward and slightly to the right. The steps are white and have a slight shadow on the grid below them. The man is wearing a dark blue suit, a white shirt, and a dark tie. He has short dark hair and is looking towards the right side of the frame. The overall image conveys a sense of progress and achievement.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị
2. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Cao Thắng	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Dương Anh Tuấn	Thành viên HĐQT
3	Ông Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT

CÁC TIỂU BAN CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Không có

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã thể hiện các chức năng, nhiệm vụ trong công tác định hướng, chỉ đạo, quản lý Công ty trong phạm vi thẩm quyền của Hội đồng quản trị, thể hiện ở các lĩnh vực sau:

- Triển khai các cuộc họp và thống nhất về chiến lược, định hướng phát triển, kế hoạch sản xuất kinh doanh và chỉ đạo công tác quản lý trong phạm vi thẩm quyền của Hội đồng quản trị,
- Ban hành Nghị quyết, Quyết định và giám sát Ban điều hành trong việc triển khai và thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị,
- Thông qua chương trình, nội dung, Nghị quyết trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025,
- Quyết định các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị,

Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
Chủ tịch HĐQT	5	100%	
Ủy viên HĐQT	5	100%	
Ủy viên HĐQT	5	100%	

Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện thành công các cuộc họp, đã thảo luận và đưa ra các Nghị quyết, Cụ thể: Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú, Nghị quyết họp Hội đồng quản trị mở rộng....

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Không có

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Mức thù lao cho thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, cụ thể:

- ❖ Thù lao cho HĐQT năm 2025:
 Chủ tịch HĐQT: 5.000.000 đồng/người/tháng.
 Thành viên HĐQT: 3.000.000 đồng/người/tháng.
- ❖ Thù lao Ban Kiểm soát năm 2025:
 Trưởng BKS: 3.000.000 đồng/người/tháng.
 Thành viên BKS: 2.000.000 đồng/người/tháng.
- ❖ Mức thưởng cho BĐH năm 2025: Không có

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu đầu kỳ		Số cổ phiếu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Cao Thắng	Người nội bộ	8.400	0,21%	14.700	0,3675%	Giao dịch cá nhân

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Không có

VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Tham gia thị trường chứng khoán từ cuối năm 2015, Công ty luôn duy trì công tác cập nhật các quy định do Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán ban hành và nghiêm túc triển khai áp dụng vào công tác quản trị nội bộ công ty,

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI - ĐẠO TÚ

Báo cáo tài chính

cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

đã được kiểm toán

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI - ĐẠO TÚ

Báo cáo tài chính

cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

đã được kiểm toán



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	12 – 36

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát

Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 1903000500 ngày 11 tháng 6 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Sở Tài chính tỉnh Phú Thọ) cấp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh gần nhất lần thứ 13 ngày 11 tháng 11 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Phú Thọ cấp, Công ty đang hoạt động theo mã số doanh nghiệp 2500302820.

Hoạt động chính của Công ty trong năm tài chính là:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét, xi măng, cát sỏi (sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, cầu kiện bê tông các loại, ống cống thoát nước);
- Xây dựng lắp đặt công trình.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ.

Hội đồng quản trị, Ban 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 Cao Thắng	Chủ tịch
Ông Dương Anh Tuấn	Ủy viên
Ông Trần Thanh Hải	Ủy viên

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Trần Thanh Hải	Giám đốc
Ông Trần Duy Tình	Phó Giám đốc
Bà Lê Thị Linh	Kế toán trưởng

Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Đức Thảo	Trưởng ban	Từ ngày 16/4/2025
Bà Vũ Thị Nga	Trưởng ban	Đến ngày 16/4/2025
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên	Từ ngày 16/4/2025
Bà Đỗ Thị Vân	Thành viên	Từ ngày 16/4/2025
Ông Nguyễn Đức Thảo	Thành viên	Đến ngày 16/4/2025
Ông Đặng Việt Đức	Thành viên	Đến ngày 16/4/2025

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

Ông Trần Thanh Hải	Giám đốc
--------------------	----------

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ
Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ
Báo cáo của Ban Giám đốc (tiếp theo)

Kiểm toán viên

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

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban 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 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 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.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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 Giám đốc Công ty phê chuẩn và cam kết rằng Báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.



Trần Thanh Hải
Giám đốc

Phú Thọ, ngày 14 tháng 3 năm 2026

Số: 28.06.1.2/25/BCTC/NVA.CNHN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú, được lập ngày 14 tháng 3 năm 2026, từ trang 6 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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. 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 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Báo cáo kiểm toán độc lập (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

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

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Đỗ Thị Minh Duyên.

Đỗ Thị Minh Duyên

Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 5664-2023-152-1

Hà Nội, ngày 14 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		115.518.661.092	62.522.014.725
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		5.170.622.028	2.892.642.423
1. Tiền	111	V.01	5.170.622.028	2.892.642.423
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		65.914.207.833	40.761.005.906
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	65.583.106.712	40.971.468.804
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	2.388.355.603	58.147.200
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	1.565.794.679	1.563.053.642
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.05	(3.623.049.161)	(1.831.663.740)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.06	44.433.831.231	18.846.344.052
1. Hàng tồn kho	141		44.433.831.231	18.846.344.052
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	22.022.344
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09	-	22.022.344
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.13	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TỬ

Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		18.107.644.152	17.448.841.256
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		16.204.215.782	16.102.029.518
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	16.204.215.782	16.102.029.518
- Nguyên giá	222		86.779.034.492	84.517.330.781
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(70.574.818.710)	(68.415.301.263)
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.08	-	-
- Nguyên giá	228		709.520.793	709.520.793
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(709.520.793)	(709.520.793)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
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		1.903.428.370	1.346.811.738
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09	1.903.428.370	1.346.811.738
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		133.626.305.244	79.970.855.981

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ
 Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		87.024.124.052	37.484.830.529
I. Nợ ngắn hạn	310		87.024.124.052	36.994.190.529
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	69.453.481.357	16.948.095.272
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	6.283.596.563	11.450.953.274
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	106.288.648	1.068.991.038
4. Phải trả người lao động	314		4.983.619.594	1.970.589.463
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	1.110.117.039	667.356.710
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	788.949.062	629.956.247
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10	4.298.071.789	4.258.248.525
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	490.640.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	331	V.10	-	490.640.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		46.602.181.192	42.486.025.452
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	46.602.181.192	42.486.025.452
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		40.000.000.000	40.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.634.000.000	3.634.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.604.205.371	5.604.205.371
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.636.024.179)	(6.752.179.919)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(6.752.179.919)	(9.969.074.818)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		4.116.155.740	3.216.894.899
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		133.626.305.244	79.970.855.981

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Lê Thị Linh

Lê Thị Linh

Trần Thanh Hải

Phú Thọ, ngày 14 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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.01	201.871.052.269	138.464.992.442
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		201.871.052.269	138.464.992.442
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	186.981.388.286	128.256.862.402
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14.889.663.983	10.208.130.040
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	5.207.973	3.611.943
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	362.470.539	863.580.631
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		362.470.539	863.580.631
8. Chi phí bán hàng	25	VI.07	666.370.821	355.709.875
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	10.228.619.059	5.675.860.346
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.637.411.537	3.316.591.131
11. Thu nhập khác	31	VI.05	502.469.265	248.398.569
12. Chi phí khác	32	VI.06	23.725.062	232.860.343
13. Lợi nhuận khác	40		478.744.203	15.538.226
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.116.155.740	3.332.129.357
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	-	115.234.458
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.116.155.740	3.216.894.899
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.11	1.029	804
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	V.11	1.029	804

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Lê Thị Linh

Lê Thị Linh

Trần Thanh Hải

Phú Thọ, ngày 14 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.116.155.740	3.332.129.357
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.111.369.429	2.935.480.472
- Các khoản dự phòng	03		1.791.385.421	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(215.953.427)	(80.557.398)
- Chi phí lãi vay	06		362.470.539	863.580.631
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		9.165.427.702	7.050.633.062
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(26.944.587.348)	4.109.618.390
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(25.587.487.179)	(338.508.266)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		49.990.700.159	7.180.795.548
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(534.594.288)	(789.567.850)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(363.060.439)	(878.085.740)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(115.234.458)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(10.152.463)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		5.726.398.607	16.209.498.223
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.213.555.693)	(199.629.517)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		210.745.454	76.945.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.207.973	3.611.943
Lưu chuyển tiền thuần hoạt động đầu tư	30		(2.997.602.266)	(119.072.119)

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ
 Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (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		29.027.442.947	58.029.045.934
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(29.478.259.683)	(71.995.938.395)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(450.816.736)	(13.966.892.461)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		2.277.979.605	2.123.533.643
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.892.642.423	769.108.780
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.01	5.170.622.028	2.892.642.423

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Lê Thị Linh

Lê Thị Linh



Trần Thanh Hải

Phú Thọ, ngày 14 tháng 3 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

01. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú là Công ty cổ phần thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 1903000500 ngày 11 tháng 6 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Sở Tài chính tỉnh Phú Thọ) cấp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh gần nhất lần thứ 13 ngày 11 tháng 11 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Phú Thọ cấp, Công ty đang hoạt động theo mã số doanh nghiệp 2500302820.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc.

02. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất cấu kiện bê tông và xây lắp.

03. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty trong năm tài chính là:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét, xi măng, cát sỏi (sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông các loại, ống cống thoát nước);
- Xây dựng lắp đặt công trình.

04. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

05. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không có sự kiện hay hoạt động kinh doanh bất thường nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty trong năm.

06. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 211 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 175 người).

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

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.

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

01. Năm tài chính

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

02. 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).

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TỬ

Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực đã ban hành. Các báo cáo tài chính 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

01. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

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

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

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

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

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

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

03. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TỨ

Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****04. 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	05 - 20	05 - 20
Máy móc thiết bị	05 - 10	05 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	06 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 06	03 - 06
Phần mềm máy tính, phần mềm nhận sự, điều hành sản xuất	03 - 05	03 - 05

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

05. 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.

06. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

07. 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 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.

08. 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:

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TỬ

Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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.

09. 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, 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 lập Báo cáo tài chính trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

10. 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.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

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 chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được chủ đầu tư xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

- Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu 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 phân 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 qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc 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.

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.

12. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn

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

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.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính là chi phí đi vay vốn.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TỨ

Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển, ...

Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

15. 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 là Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

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

16. Nguyên tắc ghi nhận lãi 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.

17. 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.

18. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TỬ

Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ

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

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

19. 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**01. Tiền**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	645.332.466	349.729.872
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.525.289.562	2.542.912.551
Cộng	5.170.622.028	2.892.642.423

02. Phải thu của khách hàng

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	28.396.923.891	16.983.905.808
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Thao	19.766.266.851	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	5.902.052.499	8.114.244.049
Các khách hàng khác	11.517.863.471	15.873.318.947
Cộng	65.583.106.712	40.971.468.804

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

03. Trả trước cho người bán

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	2.388.355.603	-
Công ty TNHH Môi trường và Xây dựng Thái Dương	-	58.147.200
Cộng	2.388.355.603	58.147.200

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ
 Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

04. Phải thu khác

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Ngắn hạn		
Phải thu khác	1.565.794.679	1.563.053.642
Ông Nguyễn Thanh Sơn	1.563.053.642	1.563.053.642
Các khoản phải thu khác	2.741.037	-
Cộng	1.565.794.679	1.563.053.642

05. 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
Phải thu khách hàng	5.632.352.861	2.059.995.519	3.572.357.342	268.610.098	268.610.098	-
Công ty Cổ phần Dragcons	5.103.367.632	1.531.010.290	3.572.357.342	-	-	-
Các đối tượng khác	528.985.229	528.985.229	-	268.610.098	268.610.098	-
Phải thu khác	1.563.053.642	1.563.053.642	-	1.563.053.642	1.563.053.642	-
Ông Nguyễn Thanh Sơn	1.563.053.642	1.563.053.642	-	1.563.053.642	1.563.053.642	-
Cộng	7.195.406.503	3.623.049.161	3.572.357.342	1.831.663.740	1.831.663.740	-

Đơn vị tính: VND

06. Hàng tồn kho

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	11.882.371.463	-	9.779.418.870	-
Công cụ, dụng cụ	87.645.454	-	13.750.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	541.389.107	-	1.390.133.142	-
Thành phẩm	31.922.425.207	-	7.663.042.040	-
Cộng	44.433.831.231	-	18.846.344.052	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TỨ
 Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

07. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ Quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	46.631.005.886	34.650.138.628	2.472.468.085	763.718.182	84.517.330.781
Số tăng trong năm	-	2.656.101.148	557.454.545	-	3.213.555.693
- Mua trong năm	-	2.656.101.148	557.454.545	-	3.213.555.693
Số giảm trong năm	-	(334.333.800)	-	(617.518.182)	(951.851.982)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(334.333.800)	-	(617.518.182)	(951.851.982)
Số dư cuối năm	46.631.005.886	36.971.905.976	3.029.922.630	146.200.000	86.779.034.492
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	36.758.450.260	28.649.195.046	2.243.937.775	763.718.182	68.415.301.263
Số tăng trong năm	1.162.206.468	1.809.461.409	139.701.552	-	3.111.369.429
- Khấu hao trong năm	1.162.206.468	1.809.461.409	139.701.552	-	3.111.369.429
Số giảm trong năm	-	(334.333.800)	-	(617.518.182)	(951.851.982)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(334.333.800)	-	(617.518.182)	(951.851.982)
Số dư cuối năm	37.920.656.728	30.124.322.655	2.383.639.327	146.200.000	70.574.818.710
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	9.872.555.626	6.000.943.582	228.530.310	-	16.102.029.518
Tại ngày cuối năm	8.710.349.158	6.847.583.321	646.283.303	-	16.204.215.782

Nguyên giá tài sản cố định tại ngày cuối năm hết khấu hao còn sử dụng là 40.275.163.152 VND.

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 79.680.119.854 VND và 12.002.622.538 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc.

(*): Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc của Công ty được xây dựng tại Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ (đất thuê trả tiền hàng năm).

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ
 Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

08. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm nhân sự	Phần mềm điều hành sản xuất	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	60.900.000	588.620.793	60.000.000	709.520.793
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	60.900.000	588.620.793	60.000.000	709.520.793
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	60.900.000	588.620.793	60.000.000	709.520.793
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	60.900.000	588.620.793	60.000.000	709.520.793
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	-	-	-
Tại ngày cuối năm	-	-	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình tại ngày cuối năm hết khấu hao còn sử dụng là 709.520.793 VND.

09. Chi phí trả trước

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí bảo hiểm	-	22.022.344
Cộng	-	22.022.344
b. Dài hạn		
Giá trị còn lại công cụ dụng cụ	499.337.987	426.323.033
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	169.756.241	99.651.230
Chi phí gia công ván khuôn	1.234.334.142	820.837.475
Cộng	1.903.428.370	1.346.811.738

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ

Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ

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

Đơn vị tính: VND

10. 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 và nợ thuê tài chính ngắn hạn	4.298.071.789	4.298.071.789	29.518.082.947	29.478.259.683	4.258.248.525	4.258.248.525
Vay ngân hàng	3.807.431.789	3.807.431.789	29.027.442.947	28.987.619.683	3.767.608.525	3.767.608.525
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc ^(a)	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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc ^(b)	-	-	13.943.936.511	15.720.048.103	1.776.111.592	1.776.111.592
Vay dài hạn đến hạn trả	490.640.000	490.640.000	490.640.000	490.640.000	490.640.000	490.640.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc ^(c)	490.640.000	490.640.000	490.640.000	490.640.000	490.640.000	490.640.000
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	490.640.000	490.640.000	490.640.000
Vay dài hạn	-	-	-	490.640.000	490.640.000	490.640.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc ^(c)	-	-	-	490.640.000	490.640.000	490.640.000
Cộng	4.298.071.789	4.298.071.789	29.518.082.947	29.968.899.683	4.748.888.525	4.748.888.525

- a) Là các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng cấp tín dụng số 25/DN-ĐB1P/CTD 005 ngày 24 tháng 01 năm 2025 với hạn mức là 20.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 416800 bao gồm quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất tại Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ, một số máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, hàng hóa luân chuyển và quyền tài sản phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất của Công ty.
- b) Là các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/362395/HĐTD ngày 20 tháng 10 năm 2024 với hạn mức là 6.500.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh mở thư tín dụng L/C (nếu có). Khoản vay này được bảo đảm bằng một số máy móc thiết bị và một phần nhà xưởng sản xuất của Công ty tại Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ.
- c) Là các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 23/DN-ĐB1P/HTTL 073 ngày 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ

Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****11. Phải trả người bán***Đơn vị tính: VND*

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	54.875.663.148	54.875.663.148	6.634.648.934	6.634.648.934
Các đối tượng khác	14.577.818.209	14.577.818.209	10.313.446.338	10.313.446.338
Cộng	69.453.481.357	69.453.481.357	16.948.095.272	16.948.095.272

b. Phải trả người bán là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.**12. Người mua trả tiền trước**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	980.422.601	10.010.320.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Thao	5.303.173.962	-
Các khách hàng khác	-	1.440.633.074
Cộng	6.283.596.563	11.450.953.274

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ

Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước***Đơn vị tính: VND*

	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	-	1.049.839.400	42.304.466	1.049.839.400	-	42.304.466
Thuế thu nhập cá nhân	-	19.151.638	267.341.007	222.508.463	-	63.984.182
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	388.221.926	388.221.926	-	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	12.000.000	12.000.000	-	-
Cộng	-	1.068.991.038	709.867.399	1.672.569.789	-	106.288.648

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TỬ

Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Chi phí phải trả

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	4.411.104	5.001.004
Chi phí vận chuyển tạm tính	1.056.578.415	597.675.946
Các khoản trích trước khác	49.127.520	64.679.760
Cộng	1.110.117.039	667.356.710

15. Phải trả khác

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	267.438.062	248.444.904
Bảo hiểm xã hội	-	197.992.845
Bảo hiểm y tế	-	31.580.647
Bảo hiểm thất nghiệp	-	15.528.851
Cổ tức lợi nhuận phải trả	78.356.000	78.356.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	443.155.000	58.053.000
Cộng	788.949.062	629.956.247

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	40.000.000.000	3.634.000.000	5.604.205.371	(9.969.074.818)	39.269.130.553
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	3.216.894.899	3.216.894.899
Số dư cuối năm trước	40.000.000.000	3.634.000.000	5.604.205.371	(6.752.179.919)	42.486.025.452
Số dư đầu năm nay	40.000.000.000	3.634.000.000	5.604.205.371	(6.752.179.919)	42.486.025.452
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	4.116.155.740	4.116.155.740
Số dư cuối năm nay	40.000.000.000	3.634.000.000	5.604.205.371	(2.636.024.179)	46.602.181.192

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TỬ
 Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	%	Đầu năm VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	34.555.500.000	86,39	34.555.500.000	86,39
Các cổ đông khác	5.444.500.000	13,61	5.444.500.000	13,61
Cộng	40.000.000.000	100	40.000.000.000	100

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	40.000.000.000	40.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	40.000.000.000	40.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	Đầu năm VND	Cuối năm VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.000.000	4.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.000.000	4.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.000.000	4.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.000.000	4.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.000.000	4.000.000

e. Các quỹ của Công ty

	Đầu năm VND	Cuối năm VND
Quỹ đầu tư phát triển	5.604.205.371	5.604.205.371
Cộng	5.604.205.371	5.604.205.371

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

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	87.665.552	511.485.994
Doanh thu bán thành phẩm	183.433.045.295	111.373.076.012
Doanh thu cung cấp dịch vụ	541.541.503	294.144.145
Doanh thu hợp đồng xây dựng	17.808.799.919	26.286.286.291
Cộng	201.871.052.269	138.464.992.442

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ

Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****02. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	86.738.552	499.251.421
Giá vốn của thành phẩm đã bán	168.659.421.734	102.780.818.364
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	589.050.225	318.719.121
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	17.646.177.775	24.658.073.496
Cộng	186.981.388.286	128.256.862.402

03. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi	5.207.973	3.611.943
Cộng	5.207.973	3.611.943

04. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	362.470.539	863.580.631
Cộng	362.470.539	863.580.631

05. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	210.745.454	76.945.455
Tiền phạt thu được	56.300.000	84.600.000
Thu nhập khác	235.423.811	86.853.114
Cộng	502.469.265	248.398.569

06. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản bị phạt, lãi chậm nộp bảo hiểm và thuế	14.670.447	222.855.465
Chi phí khác	9.054.615	10.004.878
Cộng	23.725.062	232.860.343

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TỬ
 Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

07. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	16.804.023	33.655.500
Chi phí hoa hồng môi giới	603.922.378	322.054.375
Chi phí khác	45.644.420	-
Cộng	666.370.821	355.709.875

08. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	7.440.306.522	4.717.436.573
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	99.023.412	221.443.660
Chi phí đồ dùng văn phòng	86.485.100	112.923.005
Chi phí khấu hao tài sản cố định	201.582.396	147.135.672
Thuế, phí và lệ phí	26.115.860	5.309.259
Chi phí dự phòng	1.791.385.421	-
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	282.722.740	133.698.195
Chi phí khác	300.997.608	337.913.982
Cộng	10.228.619.059	5.675.860.346

09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	122.646.010.369	72.269.467.064
Chi phí nhân công	41.701.313.466	23.803.901.992
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.111.369.429	2.935.480.472
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.073.925.616	36.827.456.924
Chi phí khác bằng tiền	876.274.445	2.116.131.550
Chi phí dự phòng	1.791.385.421	-
Cộng	221.200.278.746	137.952.438.002

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.116.155.740	3.332.129.357
- Các khoản điều chỉnh tăng	23.725.062	222.855.465
+ Chi phí không được trừ	23.725.062	222.855.465
- Các khoản điều chỉnh giảm	2.377.476.842	1.278.304.867

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TỬ

Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
+ Chi phí lãi vay không được trừ các năm trước được chuyển sang kỳ này	2.377.476.842	1.278.304.867
Thu nhập chịu thuế	1.762.403.960	2.276.679.955
Chuyển lỗ và bù trừ lãi, lỗ	1.762.403.960	2.276.679.955
Tổng thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	-	-
Thuế TNDN bổ sung các năm trước	-	115.234.458
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	115.234.458

Số lỗ còn được chuyển sang các năm sau của Công ty cụ thể như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm	Số lỗ phát sinh	Số lỗ đã chuyển trong các năm trước	Số lỗ được chuyển trong năm nay	Số lỗ còn được chuyển sang những năm sau
2020	2.748.597.806	2.748.597.806	-	-
2021	3.946.675.718	1.976.266.289	1.762.403.960	208.005.469
2023	751.606.878	-	-	751.606.878
Tổng	7.446.880.402	4.724.864.095	1.762.403.960	959.612.347

11. Lãi 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	4.116.155.740	3.216.894.899
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông	4.116.155.740	3.216.894.899
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	4.000.000	4.000.000
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.029	804
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.029	804

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

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

Không có thông tin.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

01. Thông tin sự kiện sau niên độ

Ban 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.

02. Thông tin về các bên liên quan

02.1 Danh mục các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty có cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty có cùng Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty có cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	Công ty có cùng Công ty mẹ

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

02.2 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 Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	114.635.022.506	55.930.879.475
	Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	123.814.200.757	62.460.103.169
	Mua tài sản cố định	902.249.168	-
	Tiền phạt vi phạm chất lượng cầu kiện	-	10.000.000
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.128.034.000	2.734.490.000
	Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	9.425.737.689	7.083.569.478
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Cung cấp dịch vụ	9.427.263	3.649.214
	Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	3.788.151.467	3.517.162.544
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	58.894.352
	Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	373.539.875	1.265.076.375

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TỬ

Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)	
		Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	dùng dịch vụ Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.755.351.717	-

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản 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.02)	34.576.077.455	25.098.149.857
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	28.396.923.891	16.983.905.808
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	277.101.065	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	5.902.052.499	8.114.244.049
Trả trước cho người bán	2.388.355.603	-
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	2.388.355.603	-
Phải trả người bán (TM V.11)	58.323.145.037	8.803.296.686
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	54.875.663.148	6.634.648.934
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	1.184.957.043	1.083.136.131
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai	2.262.524.846	832.655.136
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	-	252.856.485
Người mua trả trước (TM V.12)	980.422.601	10.010.320.200
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	980.422.601	10.010.320.200

Thu nhập của Hội đồng quản Trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng trong năm:

Họ tên	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc		1.044.381.524	820.665.081
Ông Nguyễn Cao Thắng	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Dương Anh Tuấn	Ủy viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Trần Thanh Hải	Ủy viên HĐQT kiêm Giám đốc	565.198.505	427.661.149
Ông Trần Duy Tình	Phó Giám đốc	383.183.019	297.003.932
Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng		798.935.953	412.098.975
Bà Lê Thị Linh	Kế toán trưởng	265.093.157	165.503.760
Bà Vũ Thị Nga	Trưởng Ban kiểm soát đến ngày 16/4/2025	7.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Đức Thảo	Thành viên BKS đến ngày 16/4/2025, Trưởng BKS từ ngày 16/4/2025	29.000.000	12.000.000
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên BKS	17.500.000	-
Bà Đỗ Thị Vân	Thành viên BKS	219.733.035	-
Ông Đặng Việt Đức	Thành viên BKS đến ngày 16/4/2025	260.609.761	210.595.215
Cộng		1.843.317.477	1.232.764.056

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ

Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****03. Thông tin về bộ phận**

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Lĩnh vực sản xuất công nghiệp;
- Lĩnh vực lắp đặt cấu kiện bê tông và xây dựng;
- Lĩnh vực khác.

	Sản xuất công nghiệp	Hoạt động xây lắp	Khác	Cộng
Năm nay				<i>Đơn vị tính: VND</i>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	183.433.045.295	17.808.799.919	629.207.055	201.871.052.269
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	183.433.045.295	17.808.799.919	629.207.055	201.871.052.269
Chi phí bộ phận	168.659.421.734	17.646.177.775	675.788.777	186.981.388.286
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	14.773.623.561	162.622.144	(46.581.722)	14.889.663.983
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				10.894.989.880
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				3.994.674.103
Doanh thu hoạt động tài chính				5.207.973
Chi phí tài chính				362.470.539
Thu nhập khác				502.469.265
Chi phí khác				23.725.062
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				4.116.155.740
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	2.875.210.450	279.142.984	9.862.469	3.164.215.903
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	3.588.049.190	348.349.721	12.307.629	3.948.706.540

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TỨ

Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ

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

Đơn vị tính: VND

	Sản xuất công nghiệp	Hoạt động xây lắp	Khác	Cộng
Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	111.373.076.012	26.797.772.285	294.144.145	138.464.992.442
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	111.373.076.012	26.797.772.285	294.144.145	138.464.992.442
Chi phí bộ phận	102.780.818.364	25.157.324.917	318.719.121	128.256.862.402
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	8.592.257.648	1.640.447.368	(24.574.976)	10.208.130.040
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				6.031.570.221
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				4.176.559.819
Doanh thu hoạt động tài chính				3.611.943
Chi phí tài chính				863.580.631
Thu nhập khác				248.398.569
Chi phí khác				232.860.343
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				115.234.458
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				3.216.894.899
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	4.371.067.379	1.051.734.158	11.544.297	5.434.345.834
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	6.331.989.625	1.523.556.879	16.723.231	7.872.269.735
Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:				
	Sản xuất công nghiệp	Hoạt động xây lắp	Khác	Cộng
Cuối năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	120.240.110.637	7.953.686.878	261.885.701	128.455.683.216
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				5.170.622.028
Tổng tài sản	120.240.110.637	7.953.686.878	261.885.701	133.626.305.244
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	79.075.726.359	7.677.154.282	271.243.411	87.024.124.052
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				-
Tổng nợ phải trả	79.075.726.359	7.677.154.282	271.243.411	87.024.124.052

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ
 Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Sản xuất công nghiệp	Hoạt động xây lắp	Khác	Đơn vị tính: VND Cộng
Đầu năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	64.294.493.384	12.660.016.968	123.703.206	77.078.213.558
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				2.892.642.423
Tổng tài sản	64.294.493.384	12.660.016.968	123.703.206	79.970.855.981
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	30.150.587.569	7.254.613.133	79.629.827	37.484.830.529
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				-
Tổng nợ phải trả	30.150.587.569	7.254.613.133	79.629.827	37.484.830.529

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Hoạt động trong năm của Công ty diễn ra toàn bộ trên lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

04. 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	5.170.622.028	-	2.892.642.423	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	67.148.901.391	(3.623.049.161)	42.534.522.446	(1.831.663.740)
Cộng	72.319.523.419	(3.623.049.161)	45.427.164.869	(1.831.663.740)

	Giá trị sổ sách	
	Cuối năm	Đầu năm
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán	69.453.481.357	16.948.095.272
Vay và nợ	4.298.071.789	4.748.888.525
Chi phí phải trả	1.110.117.039	667.356.710
Các khoản phải trả khác	521.511.000	136.409.000
Cộng	75.383.181.185	22.500.749.507

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TỬ

Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ

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

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 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính riêng 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.

05. Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp tài sản cố định để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.10). Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

06. 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.

07. 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			
Phải trả cho người bán	69.453.481.357	-	69.453.481.357
Vay và nợ	4.298.071.789	-	4.298.071.789
Chi phí phải trả	1.110.117.039	-	1.110.117.039
Các khoản phải trả khác	521.511.000	-	521.511.000
Cộng	75.383.181.185	-	75.383.181.185

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ

Khu phố Bê Tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ

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

Đơn vị tính: VND

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Đầu năm			
Phải trả cho người bán	16.948.095.272	-	16.948.095.272
Vay và nợ	4.258.248.525	490.640.000	4.748.888.525
Chi phí phải trả	667.356.710	-	667.356.710
Các khoản phải trả khác	136.409.000	-	136.409.000
Cộng	22.010.109.507	490.640.000	22.500.749.507

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.

08. 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 lãi suất:

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

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

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

Rủi ro về giá khác

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

09. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính, 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 của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

10. Số liệu so sánh

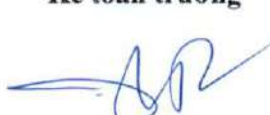
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA.

Người lập biểu



Lê Thị Linh

Kế toán trưởng



Lê Thị Linh



Trần Thanh Hải

Phú Thọ, ngày 14 tháng 3 năm 2026