CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ
DN: C=VN, S=VĨNH PHÚC, L=Huyện Tam Dương, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI – ĐẠO TÚ, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:2500302820
Reason: Báo cáo tài chính Năm 2025
Location: Báo cáo tài chính năm 2025
Date: 2026.03.19 14:59:33+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

AUDIT AND ASSURANCE

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, cấu 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

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.

Thay mặt Ban Giám đốc

M.S.D.N: 5500302826 C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN MAI ĐẠO TÚ
X. TAM DƯƠNG - T. PHÚ THỌ

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.

Ý kiến của Kiểm toánviên

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	**Kiểm toán viên**
Nguyễn Hải Linh	**Đỗ Thị Minh Duyên**
Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 3407-2025-152-1	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		-	-

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 luỹ 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 luỹ 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 luỹ kế	*229*		(709.520.793)	(709.520.793)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ 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**

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 của chủ sỡ 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	Giám đốc
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	Giám đốc
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)***

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	Giám đốc
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).

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 tổn thất có thể xảy ra hoặc không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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.

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:

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng 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 hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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.

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

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
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**	-

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**	-

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 luỹ 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).

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 luỹ 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**

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/THTL 073 ngày 04 tháng 10 năm 2023 với tổng số tiền theo các khế ước nhận nợ là 1.376.600.000 đồng. Mục đích vay để đầu tư 02 cẩu 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 tai theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 2023/KHDN/MMTB HTTTL/020.

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	Đầu năm
	VND	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.

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**

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**

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
- Cổ phiếu phổ thông	*4.000.000*	*4.000.000*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.000.000	4.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*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.

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**

07. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chí phí nhân viên	16.804.023	33.655.500
Chí 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
Chí 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

	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 cấu 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	373.539.875	1.265.076.375

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)	
		Năm nay	Năm trước
	dụng dịch vụ		
Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai	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**

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.

Đơn vị tính: VND

Năm nay	Sản xuất công nghiệp	Hoạt động xây lắp	Khác	Cộng
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***

Đơn vị tính: VND

Năm trước	**Sản xuất công nghiệp**	**Hoạt động xây lắp**	**Khác**	**Cộng**
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***

Đơn vị tính: VND

	Sản xuất công nghiệp	Hoạt động xây lắp	Khác	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 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**

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	Kế toán trưởng	Giám đốc
Lê Thị Linh	Lê Thị Linh	Trần Thanh Hải

Phú Thọ, ngày 14 tháng 3 năm 2026