



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - phường Hà Đông - Hà Nội.

Tel: 0243 73 038 866. Fax: 0243 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY MẸ

QUÝ I NĂM 2026

Hà Nội, tháng 04 năm 2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	31/03/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.240.165.281.558	2.155.479.116.702
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		131.516.106.319	276.888.678.678
1. Tiền	111	V.01	91.516.106.319	276.888.678.678
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		237.000.000.000	54.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (2)	122			-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	251.800.000.000	68.800.000.000
4. Dự phòng nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		(14.800.000.000)	(14.800.000.000)
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.126.839.054.492	1.006.460.429.277
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	1.101.993.883.970	1.022.444.822.886
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		185.560.020.593	143.679.847.198
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.04	203.000.489.217	202.988.441.668
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(363.715.339.288)	(362.652.682.475)
7. Tài khoản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		744.070.507.723	810.313.203.632
1. Hàng tồn kho	141	V.04	744.177.510.817	810.420.206.726
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(107.003.094)	(107.003.094)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		739.613.024	7.816.805.115
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		302.165.129	134.364.506
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		255.585.397	6.891.413.005
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.05	181.862.498	791.027.604
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	31/03/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		967.823.288.066	1.018.459.809.963
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	0
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214	V.06	-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215			
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
II. Tài sản cố định	220		67.909.530.721	70.541.605.441
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	67.909.530.721	70.541.605.441
- Nguyên giá	222		304.692.622.719	304.692.622.719
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(236.783.091.998)	(234.151.017.278)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.09	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	228		1.087.607.500	1.087.607.500
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.087.607.500)	(1.087.607.500)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		0	0
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.12	235.289.769.176	236.756.760.200
- Nguyên giá	241		277.419.302.059	277.419.302.059
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(42.129.532.883)	(40.662.541.859)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.12	27.561.226.930	25.789.352.871
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		27.561.226.930	25.789.352.871
VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260	V.13	635.659.104.895	684.126.875.602
1. Đầu tư vào công ty con	261		469.203.350.000	469.203.350.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		311.846.398.927	361.346.398.927
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		722.150.000	722.150.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư và đơn vị khác dài hạn (*)	264		(146.112.794.032)	(147.145.023.325)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	31/03/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
VII. Tài sản dài hạn khác	270		1.403.656.344	1.245.215.849
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.14	1.403.656.344	1.245.215.849
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.21	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)	270		3.207.988.569.624	3.173.938.926.665
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.332.501.693.212	2.300.502.873.114
I. Nợ ngắn hạn	310		1.809.127.044.316	1.965.486.939.568
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	613.254.974.649	598.882.020.475
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		349.041.198.691	347.068.903.224
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		949.374.485	949.374.485
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	1.323.525.702	279.462.332
5. Phải trả người lao động	315		4.283.762.013	6.782.258.935
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	119.203.089.511	99.777.269.935
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		200.000.000	237.500.000
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	48.145.809.891	47.963.333.081
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		662.931.860.390	853.507.968.117
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		9.793.448.984	10.038.848.984
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		523.374.648.896	335.015.933.546
1. Phải trả người bán dài hạn	331		8.906.532.765	8.906.532.765
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước dài hạn	333		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	334		44.255.676.301	44.255.676.301
4. Phải trả dài hạn về vốn kinh doanh	335		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	336	V.19	-	-
6. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TẠI NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	31/03/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
7. Phải trả dài hạn khác	338		2.138.047.661	2.462.047.661
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		468.055.873.650	279.373.158.300
9. Trái phiếu chuyển đổi	340	V.20	-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	343		18.518.519	18.518.519
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	344		-	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		875.486.876.412	873.436.053.551
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		714.056.890.000	714.056.890.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(30.845.085)	(30.845.085)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		161.460.831.497	159.410.008.636
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		159.410.008.636	141.025.603.097
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		2.050.822.861	18.384.405.539
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	440		3.207.988.569.624	3.173.938.926.665

Hà Nội, ngày 30 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu



Vũ Thị Nga

Kế toán trưởng



Đặng Hồng Linh

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Minh Đức

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	469.393.237.914	271.900.173.750	469.393.237.914	271.900.173.750
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10	VI.03	469.393.237.914	271.900.173.750	469.393.237.914	271.900.173.750
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	458.310.768.471	262.545.322.958	458.310.768.471	262.545.322.958
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		11.082.469.443	9.354.850.792	11.082.469.443	9.354.850.792
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	21.786.803.018	5.211.411.557	21.786.803.018	5.211.411.557
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	15.313.377.854	11.998.833.723	15.313.377.854	11.998.833.723
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16.105.731.945	9.913.672.748	16.105.731.945	9.913.672.748
8. Chi phí bán hàng	25		151.015.512	90.215.512	151.015.512	90.215.512
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		14.127.955.376	8.171.446.477	14.127.955.376	8.171.446.477
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh: {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		3.276.923.719	(5.694.233.363)	3.276.923.719	(5.694.233.363)
11. Thu nhập khác	31		73.575.880	67.468.888	73.575.880	67.468.888
12. Chi phí khác	32		1.299.676.738	113.796.199	1.299.676.738	113.796.199
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.226.100.858)	(46.327.311)	(1.226.100.858)	(46.327.311)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.050.822.861	(5.740.560.674)	2.050.822.861	(5.740.560.674)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.07	0	381.070.120	0	381.070.120
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.08	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		2.050.822.861	(6.121.630.794)	2.050.822.861	(6.121.630.794)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		29	(86)	29	(86)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Vũ Thị Nga
Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Đặng Hồng Linh

Hà Nội, ngày 30 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám Đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Nguyễn Minh Đức

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.050.822.861	(5.740.560.674)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.099.065.744	5.206.124.129
- Các khoản dự phòng	03		30.427.520	(1.306.354.375)
- 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, tài chính	05		(4.286.803.018)	(5.274.985.907)
- Chi phí lãi vay	06		16.105.731.945	9.913.672.748
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		17.999.245.052	2.797.895.921
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(114.196.289.314)	22.645.321.214
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		66.242.695.909	(9.718.997.370)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		40.622.782.193	98.810.063.094
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(326.241.118)	(76.660.451)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(22.550.420.769)	(1.411.538.439)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(40.480.894)	(411.327.285)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(245.400.000)	(71.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(12.494.108.941)	112.563.556.684
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		(1.771.874.059)	(6.994.272.727)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	63.574.350
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(187.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		49.500.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.286.803.018	28.959.287
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(130.985.071.041)	(6.901.739.090)

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Cầu - Q. Hà Đông - Hà Nội.
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ*(Theo phương pháp gián tiếp)**Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026*

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
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 trả lại 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		561.430.461.795	154.308.577.794
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(563.323.854.172)	(248.460.767.250)
5. Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(23.157.749.528)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.893.392.377)	(117.309.938.984)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(145.372.572.359)	(11.648.121.390)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		276.888.678.678	43.586.793.309
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		131.516.106.319	31.938.671.919

Hà Nội, ngày 30 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Vũ Thị Nga**Kế toán trưởng**

(Ký, họ tên)

Đặng Hồng Linh**Tổng Giám đốc**

(Ký, họ tên, đóng dấu)

**Nguyễn Minh Đức**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng: Bắt đầu từ 01/01 kết thúc 31/12 hàng năm.

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

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền cổ phần số 01/HĐ-CNCP ngày 29 tháng 12 năm 2025, Công ty chuyển nhượng toàn bộ 4.950.000 cổ phần tại Công ty cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện cho Ông Nguyễn Tiến Ngọc với giá chuyển nhượng là 70.434.782.609 đồng, do đó làm cho lợi nhuận Quý 1/2026 tăng.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

6.1 Các công ty con của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai

6.1.1 Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú

Địa chỉ: Khu phố bê tông, xã Tam Dương, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:

- Công ty thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2500302820 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 40.000.000.000 đồng, số vốn góp của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai là: 35.689.350.000 đồng chiếm tỷ lệ 86,39%.

6.1.2 Công ty CP tư vấn thiết kế Xuân Mai

Địa chỉ: Tầng 6, nhà 29T2 lô NO5 - Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, phường Yên Hoà, Thành phố Hà Nội

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:

- Công ty thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102776909 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 25.000.000.000 đồng, số vốn góp của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 22.554.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 86,54%.

6.1.3 Công ty CP xây lắp Xuân Mai

Địa chỉ: Tầng 4, toà nhà CT2 Ngõ Thị Nhậm, Phường Hà Đông, TP Hà Nội

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:

- Công ty thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104361561 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 31.040.390.000 đồng, số vốn góp của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 25.929.750.000 đồng, chiếm tỷ lệ 83,53%.

6.1.4 Công ty CP cơ giới vận tải Xuân Mai

Địa chỉ: Thôn Xuân Trung, Xã Xuân Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104367524 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 9.000.000.000 đồng, số vốn góp của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 7.000.000.000 đồng và chiếm tỷ lệ 77,78%.

6.1.5 Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa tháp Xuân Mai, Đường Tô Hiệu, Phường Hà Đông, TP Hà Nội.

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106379356 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 đồng, vốn góp của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai là 97.000.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 97%.

6.1.6 Công ty TNHH một thành viên bê tông Xuân Mai

Địa chỉ: Thôn Xuân Trung, Xã Xuân Mai, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106579919 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 đồng.

6.1.7 Công ty cổ phần đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà CT2, Đường Tô Hiệu, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ:

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106810935 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 99.000.000.000 đồng, vốn góp của Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Mai là 99.000.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 99,00%.

6.1.8 Công ty TNHH một thành viên Xuân Mai Bình Dương

Địa chỉ: Thửa đất 639, tờ bản đồ DC15 Khu phố Rạch Bắp, phường Tây Nam, TP.HCM

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702940137 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty 90.000.000.000 đồng.

6.2 Các công ty liên doanh liên kết của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai

6.2.1 Công ty CP bê tông Xuân Mai Miền Nam

Địa chỉ: Khu phố Rạch Bắp, phường Tây Nam, TP.HCM

Số vốn góp của Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 40.430.398.927 đồng.

6.2.2 Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng

Địa chỉ: Xã Bà Nà, TP Đà Nẵng

Số vốn góp của Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 24.500.000.000 đồng.

6.2.3 Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa

Địa chỉ: Tầng 1, tòa CT1, tổ hợp chung cư cao tầng Xuân Mai Tower, Phường Hạc Thành, TP. Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2802482746 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 54.790.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại số vốn góp của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 21.916.000.000 đồng.

6.2.4 Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội

Địa chỉ: Tầng 4 tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, Phường Hà Đông, TP Hà Nội.

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0111121779 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 450.000.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại số vốn góp của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 225.000.000.000 đồng.

6.2.5. Công ty cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện

Địa chỉ: Số 64 Đường Trung Văn, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0100100287 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 140.000.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại số vốn góp của Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 49.500.000.000 đồng.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức ghi sổ trên máy vi tính, sử dụng phần mềm kế toán BRAVO 10.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh.

Phản ánh tình hình mua, bán và thanh toán các loại chứng khoán theo quy định của pháp luật nắm giữ vì mục đích kinh doanh bao gồm: cổ phiếu, các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn;

Phản ánh số hiện có và tình hình biến động tăng giảm của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

- c) Các khoản cho vay;
- d) Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết;
- đ) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác;
- e) Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu của doanh nghiệp với khách hàng là khoản phải thu về tiền bán sản phẩm, hàng hóa, BĐS đầu tư, TSCĐ, cung cấp dịch vụ.

Khoản phải thu của khách hàng được theo dõi chi tiết cho từng đối tượng, từng nội dung phải thu, theo dõi chi tiết kỳ hạn thu hồi (trên 12 tháng hay không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo) và ghi chép theo từng lần thanh toán.

Khoản phải thu khác là các khoản nợ doanh nghiệp phải thu ngoài phạm vi khoản phải thu của khách hàng chủ yếu gồm: Giá trị tài sản thiếu đã được phát hiện nhưng chưa xác định được nguyên nhân, phải chờ xử lý; Các khoản phải thu về bồi thường vật chất do cá nhân, tập thể (trong và ngoài doanh nghiệp) gây ra như mất mát, hư hỏng vật tư, hàng hóa, tiền vốn,... đã được xử lý bất bồi thường; Tiền lãi cho vay, cổ tức, lợi nhuận phải thu từ các hoạt động đầu tư tài chính; và các khoản phải thu khác.

Dự phòng phải thu khó đòi: Là khoản dự phòng phần giá trị các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi.

Khi lập Báo cáo tài chính, doanh nghiệp xác định các khoản nợ phải thu khó đòi và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có bản chất tương tự có khả năng không đòi được để trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Mức trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi thực hiện theo quy định hiện hành; Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

6. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình và khấu hao

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

Tài sản cố định hữu hình, vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Thời gian khấu hao <năm></u>
- Nhà cửa vật kiến trúc	07-50
- Máy móc, thiết bị	06-15
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	05-10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	02-08
- Tài sản cố định hữu hình khác	04
- Phần mềm máy tính	03
- Phần mềm quản trị nhân sự	03

7. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp trích khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà xưởng, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích cho thuê, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là giá trị quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 50 năm.

8. 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.

9. Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

a) Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

b) Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế

• Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng thì:

- Bên thực hiện kế toán của BCC ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí, và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của mình. Trong đó, chi phí của BCC bao gồm cả khoản lợi nhuận cố định trả cho các bên khác tham gia BCC.

- Các bên còn lại chỉ ghi nhận doanh thu đối với khoản được chia từ BCC.

• Nếu BCC quy định các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC thì:

- Các bên thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

- Bên thực hiện kế toán của BCC có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

10. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế suất (%) được sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại Công ty áp dụng theo quy định của Nhà nước.

Việc bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả chỉ thực hiện khi lập Bảng cân đối kế toán, không thực hiện khi ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trên sổ kế toán.

Thuế TNDN hoãn lại phải trả

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

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán phải xác định chi phí thuế thu nhập hoãn lại theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Thuế thu nhập doanh nghiệp”.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa 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.

12. 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 được 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.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay ngắn hạn (dài hạn) được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước vay và các hợp đồng vay vốn. Doanh nghiệp hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

Doanh nghiệp thực hiện 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 lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả.

Các khoản dự phòng phải trả ghi nhận thỏa mãn các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán “Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng”.

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

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện.

Phân ánh số liệu hiện có và tình hình tăng, giảm doanh thu chưa thực hiện của Doanh nghiệp trong kỳ kế toán. Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ.

Công ty không thực hiện hạch toán vào khoản này các khoản: Tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

Vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

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

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. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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;
- 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 bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích. Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong năm.

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 lập Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng mà Công ty đang thực hiện quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện. Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm. Kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính đáng tin cậy dựa trên hồ sơ nghiệm thu thanh toán với chủ đầu tư.

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản là thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời gian của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

19. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

- Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.
- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.
- Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
 - + Nếu sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo.
 - + Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

20. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hoá, vật tư xuất bán cho khách hàng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn của hoạt động xây dựng được xác định dựa trên lượng chi phí sản xuất kinh doanh tồn đầu kỳ cộng các chi phí thực tế phát sinh tăng trong kỳ và trừ đi phần chi phí dở dang cuối kỳ (phần chi phí này được xác định dựa trên phần giá trị sản lượng còn dở dang).

Đối với giá vốn bất động sản đầu tư khi chưa tập hợp được đầy đủ hồ sơ, chứng từ về các khoản chi phí liên quan trực tiếp tới việc đầu tư, xây dựng BĐS nhưng đã phát sinh doanh thu nhượng bán BĐS thì công ty trích trước một phần chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán với phần BĐS được xác định là đã bán trong kỳ và đủ tiêu chuẩn ghi nhận doanh thu cho khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư.

Khoản ghi giảm giá vốn là các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại, khoản chênh lệch dự phòng giảm giá hàng tồn kho phải lập năm nay nhỏ hơn số đã lập năm trước chưa sử dụng hết.

21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Các khoản chi phí tài chính khác.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

22. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.

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

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

Khoản giảm chi phí quản lý doanh nghiệp là khoản chênh lệch dự phòng trích lập kỳ này nhỏ hơn số đã trích lập từ kỳ trước.

23. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

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

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

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

					Đơn vị tính: Vnd					
		31/03/2026			01/01/2026					
1. Tiền và các khoản tương đương tiền										
- Tiền mặt		7.846.064.632			3.166.288.043					
- Tiền gửi không kỳ hạn		83.670.041.687			273.722.390.635					
- Tiền đang chuyển					-					
- Tương đương tiền										
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Đông (kỳ hạn 1 tháng)		40.000.000.000								
Cộng		131.516.106.319			276.888.678.678					
2. Các khoản đầu tư tài chính										
		31/03/2026			01/01/2026					
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng			
a) Chứng khoán kinh doanh	-		0							
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	251.800.000.000	237.000.000.000	(14.800.000.000)		68.800.000.000	54.000.000.000	(14.800.000.000)			
b1) Ngắn hạn	251.800.000.000	237.000.000.000	(14.800.000.000)		68.800.000.000	54.000.000.000	(14.800.000.000)			
- Tiền gửi có kỳ hạn	27.000.000.000	27.000.000.000	-				-			
Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Từ Liêm (kỳ hạn 6 tháng)	25.000.000.000	25.000.000.000								
Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy (kỳ hạn 6 tháng)	2.000.000.000	2.000.000.000					-			
- Trái phiếu										
- Các khoản đầu tư khác	224.800.000.000	210.000.000.000	(14.800.000.000)		68.800.000.000	54.000.000.000	(14.800.000.000)			
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	-	(11.000.000.000)		11.000.000.000	-	(11.000.000.000)			
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megast	3.300.000.000	-	(3.300.000.000)		3.300.000.000	-	(3.300.000.000)			
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	-	(500.000.000)		500.000.000	-	(500.000.000)			
Công ty cổ phần đầu tư và kinh doanh bất động sản Phan Hưng Long	200.000.000.000	200.000.000.000			50.000.000.000	50.000.000.000				
Trương Quốc Dương	10.000.000.000	10.000.000.000			-	-				
	0				4.000.000.000	4.000.000.000				
b2) Dài hạn	-		-				-			
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/03/2026			01/01/2026						
- Đầu tư vào công ty con	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	100,00%	100,00%	100.000.000.000	95.646.556.257	(4.353.443.743)	100,00%	100,0%	100.000.000.000	94.710.107.793	(5.289.892.207)
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	86,39%	86,39%	35.689.350.000	21.217.077.000	-	86,39%	86,39%	35.689.350.000	19.005.525.000	-
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	97,00%	97,00%	97.000.000.000	30.937.200.799	(66.062.799.201)	97,00%	97,00%	97.000.000.000	30.546.918.286	(66.453.081.714)

Công ty CP đầu tư và KD BĐS Xuân Mai	99,00%	99,00%	99.000.000.000	99.000.000.000	-	99,00%	99,00%	99.000.000.000	99.000.000.000	-
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	83,53%	83,53%	17.960.000.000	14.312.262.723	(3.647.737.277)	83,53%	83,53%	17.960.000.000	15.153.963.255	(2.806.036.745)
Công ty CP tư vấn thiết kế Xuân Mai	86,54%	86,54%	22.554.000.000	22.554.000.000	-	86,54%	86,54%	22.554.000.000	22.554.000.000	-
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	77,78%	77,78%	7.000.000.000	7.000.000.000	-	77,78%	77,78%	7.000.000.000	7.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Định	100,00%	100,00%	90.000.000.000	83.048.783.611	(6.951.216.389)	100,00%	100,00%	90.000.000.000	82.791.353.196	(7.208.646.804)
			469.203.350.000	373.715.880.390	(81.015.196.610)			469.203.350.000	370.761.867.530	(81.757.657.470)

- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết
31/03/2026
01/01/2026

	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Công ty CP bê tông Xuân Mai Miền Bắc	49,0%	49,0%	40.430.398.927	-	(40.430.398.927)	49,0%	49,0%	40.430.398.927	-	(40.430.398.927)
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	49,0%	49,0%	24.500.000.000	-	(24.500.000.000)	49,0%	49,0%	24.500.000.000	-	(24.500.000.000)
Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	0,0%	0,0%	0	0	-	39,1%	39,1%	49.500.000.000	49.210.231.567	(289.768.433)
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	42,0%	42,0%	21.916.000.000	21.748.801.505	(167.198.495)	42,0%	42,0%	21.916.000.000	21.748.801.505	(167.198.495)
Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà	50,0%	50,0%	225.000.000.000	225.000.000.000	-	50,0%	50,0%	225.000.000.000	225.000.000.000	-
			311.846.398.927	246.748.801.505	(65.097.597.422)			361.346.398.927	295.959.033.072	(65.387.365.855)

- Đầu tư vào đơn vị khác
31/03/2026
01/01/2026

	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2	722.150.000	1.996.615.363		722.150.000	3.073.137.100	
	722.150.000	1.996.615.363		722.150.000	3.073.137.100	

3. Phải thu của khách hàng
31/03/2026
01/01/2026

	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	1.101.993.883.970	(202.730.216.945)	1.022.444.822.886	(201.667.560.132)
- Phải thu của khách hàng chiếm 10% trở lên trên tổng phải thu của khách hàng.	389.866.013.824	-	230.217.943.984	-
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	204.376.911.928	-	204.376.911.928	-
Cảng hàng không quốc tế Nội Bài - Chi nhánh Tô	167.444.637.726	-	6.214.767.689	-
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	18.044.464.170		19.626.264.367	
- Phải thu của khách hàng khác	479.601.619.431	(171.482.823.565)	616.577.872.832	(170.420.166.752)
- Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	232.526.250.715	(31.247.393.380)	175.649.006.070	(31.247.393.380)
+ Công ty con	201.187.817.928		144.310.573.283	
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	65.605.121.042		33.747.741.111	
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	72.513.924.675		54.875.663.148	
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	-			

Công ty CP đầu tư và kinh doanh BDS Xuân Mai	18.044.464.170		19.626.264.367	
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	33.251.221.695		25.095.799.647	
+ Công ty liên kết	31.338.432.787	(31.247.393.380)	31.338.432.787	(31.247.393.380)
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.373.664.237	(10.373.664.238)	10.373.664.237	(10.373.664.238)
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	(20.873.729.142)	20.873.729.142	(20.873.729.142)
Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	-	-	-	-
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	91.039.408	-	91.039.408	-

b) Phải thu của khách hàng dài hạn
4. Phải thu khác

	31/03/2026		01/01/2026	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị dự phòng</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị dự phòng</u>
a) Ngắn hạn	203.000.489.217	(160.985.122.343)	202.988.441.668	(160.985.122.343)
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia;	3.661.464.745		3.661.464.745	
- Phải thu người lao động; (Nợ tạm ứng cá nhân)	1.663.227.647		1.642.016.436	
- Ký cược, ký quỹ;	370.656.810		370.656.810	
- Phải thu khác.	197.305.140.015	(160.985.122.343)	197.314.303.677	(160.985.122.343)
CTy TNHH TM - tư vấn & XD Việt Hưng	16.000.000.000	(16.000.000.000)	16.000.000.000	(16.000.000.000)
Công ty cổ phần phát triển xây dựng Miền Bắc	99.523.188.260	(99.523.188.260)	99.523.188.260	(99.523.188.260)
Phải thu khác	81.781.951.755	(45.461.934.083)	81.791.115.417	(45.461.934.083)
b) Dài hạn	0	-	0	-
- Phải thu khác.	0	-	0	-
	203.000.489.217	(160.985.122.343)	202.988.441.668	(160.985.122.343)

5. Tài sản thiếu chờ xử lý
6. Nợ xấu

	31/03/2026		01/01/2026	
Chi tiêu	<u>Giá trị gốc nợ</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>	<u>Giá trị gốc nợ</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>
a, Ngắn hạn	378.515.339.288	270.072.137.846	377.452.682.475	245.120.855.059
Phải thu khách hàng	196.786.986.713	154.548.949.586	195.724.329.900	129.597.666.799
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Hùng Thắng	23.888.625.974	23.888.625.974	76.774.028.699	76.774.028.699
- Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142		20.873.729.142	
- Đối tượng khác	152.024.631.597	130.660.323.612	98.076.572.059	52.823.638.100
Phải thu cho vay	14.800.000.000	0	14.800.000.000	0
- Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000		500.000.000	
- Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000		11.000.000.000	
- Công ty TNHH MTV cơ khí và xây dựng Megastar	3.300.000.000		3.300.000.000	
Phải thu khác	166.928.352.575	115.523.188.260	166.928.352.575	115.523.188.260
- CTy TNHH TM - tư vấn & XD Việt Hưng	16.000.000.000	16.000.000.000	16.000.000.000	16.000.000.000
- Công ty cổ phần phát triển xây dựng Miền Bắc	99.523.188.260	99.523.188.260	99.523.188.260	99.523.188.260

- Đối tượng khác	51.405.164.315	51.405.164.315
b, dài hạn		
Cộng	378.515.339.288	270.072.137.846
7. Hàng tồn kho:	31/03/2026	01/01/2026
	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu;	26.724.373.292	
- Công cụ, dụng cụ;	375.797.367	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang;	533.810.291.232	
- Hàng hóa;	183.267.048.926	(107.003.094)
	744.177.510.817	(107.003.094)
8. Tài sản dở dang dài hạn	31/03/2026	01/01/2026
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	
b) Xây dựng cơ bản dở dang	27.561.226.930	27.561.226.930
- Xây dựng cơ bản	27.561.226.930	27.561.226.930
Đầu tư dây chuyền SX tấm tường Acotec số 5	12.506.714.793	12.506.714.793
Đầu tư dây chuyền sản xuất sàn rỗng Hallow-core	14.727.262.137	14.727.262.137
Đầu tư hệ thống phần mềm	327.250.000	327.250.000

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm	89.093.081.906	198.999.183.392	9.022.842.728	7.341.714.693	235.800.000	304.692.622.719
- Mua trong năm		-		0		
- Thanh lý, nhượng bán		-		0		
Số dư cuối năm	89.093.081.906	198.999.183.392	9.022.842.728	7.341.714.693	235.800.000	304.692.622.719
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	28.187.573.986	189.776.490.875	8.746.188.746	7.204.963.671	235.800.000	234.151.017.278
- Khấu hao trong năm	761.796.666	1.806.091.236	54.364.317	9.822.501		2.632.074.720
- Tăng khác						
- Thanh lý, nhượng bán		-	-	0		
Số dư cuối năm	28.949.370.652	191.582.582.111	8.800.553.063	7.214.786.172	235.800.000	236.783.091.998
III. Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu năm	60.905.507.920	9.222.692.517	276.653.982	136.751.022		70.541.605.441
- Tại ngày cuối năm	60.143.711.254	7.416.601.281	222.289.665	126.928.521		67.909.530.721

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:

Trụ sở văn phòng CT2 Hành Chính

53.376.501.911

40.351.789.272

Hạ tầng Trung tâm thương mại Xuân Mai	1.673.725.515
Sân Tennis khu TT Thương Mại Xuân Mai	164.098.067
Trạm trộn 75m3	1.344.537.606
Trạm trộn 120m3	259.123.909
Dây chuyền SX tấm tường Acotec	8.092.854.044
Cầu thấp	1.490.373.498
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	154.268.546.927

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm				1.087.607.500		1.087.607.500
- Mua trong năm				0		
Số dư cuối năm		-		1.087.607.500		1.087.607.500
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm				1.087.607.500		1.087.607.500
- Khấu hao trong năm				0		
Số dư cuối năm		-		1.087.607.500		1.087.607.500
- Tại ngày đầu năm		-		0		
- Tại ngày cuối năm		-		0		

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 1.087.607.500

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	277.419.302.059		-	277.419.302.059
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	275.585.286.852		-	275.585.286.852
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207		-	1.834.015.207
Giá trị hao mòn lũy kế	40.662.541.859	1.466.991.024	-	42.129.532.883
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	38.828.526.652	1.466.991.024	-	40.295.517.676
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207		-	1.834.015.207
Giá trị còn lại	236.756.760.200		1.466.991.024	235.289.769.176
- Quyền sử dụng đất	-		-	
- Nhà	236.756.760.200		1.466.991.024	235.289.769.176
- Nhà và quyền sử dụng đất	-		-	
- Cơ sở hạ tầng	0		0	
b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 24.362.054.528

14. Chi phí chờ phân bổ

	31/03/2026	01/01/2026
a) Ngắn hạn	302.165.129	134.364.506
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	76.779.719	134.364.506
b) Dài hạn	1.403.656.344	1.245.215.849
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	868.778.747	698.117.230
- Các khoản khác	534.877.597	547.098.619
Cộng	1.705.821.473	1.379.580.355

15. Tài sản khác

16. Vay và nợ thuê tài chính

	31/03/2026	Trong kỳ		01/01/2026
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
a) Vay ngắn hạn	662.931.860.390	281.247.746.445	471.823.854.172	853.507.968.117
- Vay ngắn hạn NH Liên Việt - CN Hà Nội - PGD Hà Đông	-	-	-	-
- Vay ngắn hạn NH Đầu tư và Phát triển Hà Đông	563.564.541.357	209.009.129.637	270.894.075.849	625.449.487.569
- Vay ngắn hạn NH Đầu tư và Phát triển SGD I	57.019.327.575	26.844.625.350	14.605.778.323	44.780.480.548
- Nợ dài hạn đến hạn trả - BacABank	-	0	180.000.000.000	180.000.000.000
- Vay ngắn hạn Agribank Cầu giấy	39.849.991.458	44.549.991.458	4.700.000.000	-
- Vay ngắn hạn khác	2.498.000.000	844.000.000,00	1.624.000.000	3.278.000.000
b) Vay dài hạn	468.055.873.650	280.182.715.350	91.500.000.000	279.373.158.300
- Ngân hàng BacABank - CN Thăng Long	-	-	71.000.000.000	71.000.000.000
+ Dự án Đắc Lắc	-	-	71.000.000.000	71.000.000.000
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Đông	8.647.068.800	1.473.910.500	-	7.173.158.300
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	278.708.804.850	278.708.804.850	-	-
+ Dự án Đắc Lắc	278.708.804.850	278.708.804.850	-	-
- Ngân hàng Vietcombank Chi nhánh Hà Tây	-	0	-	-
+ Đầu tư công nghệ tấm tường bê tông rỗng tiền chế Acotec giai đoạn 2	0	-	0	-
- Vay dài hạn các tổ chức	180.700.000.000	0	20.500.000.000	201.200.000.000
Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội	180.700.000.000	0	20.500.000.000	201.200.000.000
- Vay dài hạn đối tượng khác	-	-	-	-
Cộng (a)+(b)	1.130.987.734.040	561.430.461.795	563.323.854.172	1.132.881.126.417

c) Các khoản nợ thuê tài chính

d) Thuyết minh chi tiết về các khoản vay và nợ thuê tài chính đối với các bên liên quan

	31/03/2026	Trong kỳ		01/01/2026		
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị		
- Vay ngắn hạn		-				
- Vay dài hạn	180.700.000.000	0	20.500.000.000	201.200.000.000		
Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội	180.700.000.000	0	20.500.000.000	201.200.000.000		
17. Phải trả người bán	31/03/2026			01/01/2026		
a) Phải trả người bán ngắn hạn	613.254.974.649			598.882.020.475		
- Phải trả người bán chiếm 10% trở lên trên tổng phải trả khách hàng.	48.568.926.086			59.673.361.507		
Công ty CP xây lắp Xuân Mai	48.568.926.086			59.673.361.507		
- Phải trả người bán khác	406.730.992.057			377.770.228.095		
- Phải trả người bán là các bên liên quan	157.955.056.506			161.438.430.873		
Công ty con	157.955.056.506			161.438.430.873		
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	50.363.028.706			37.399.704.478		
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	23.144.681.535			28.396.923.891		
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	11.105.082.618			12.123.139.499		
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BDS Xuân Mai				1.414.517.300		
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	48.568.926.086			59.673.361.507		
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	3.449.073.715			4.220.437.408		
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	10.377.347.561			15.117.429.816		
Công ty liên kết	-			0		
Công ty CP đầu tư PT đô thị Sơn An	-			0		
Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	-			-		
b) Phải trả khách hàng dài hạn	8.906.532.765			8.906.532.765		
- Phải trả người bán khác	8.906.532.765			8.906.532.765		
- Phải trả người bán là các bên liên quan	-			-		
18. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	31/03/2026			01/01/2026		
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	949.374.485			949.374.485		
19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	01/01/2026	Trong năm		31/03/2026		
a, Ngắn hạn	Số tiền phải thu Nhà nước	Số tiền phải nộp Nhà nước	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số tiền phải thu Nhà nước	Số tiền phải nộp Nhà nước
Tổng cộng	7.682.440.609	279.462.332	2.816.181.446	(5.472.874.638)	437.447.895	1.323.525.702
- Thuế GTGT đầu ra	649.646.000		731.307.680	81.661.680		
- Thuế GTGT được khấu trừ	6.891.413.005			(6.635.827.608)	255.585.397	

- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	0	-	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	141.381.604	-	40.480.894	181.862.498
- Thuế thu nhập cá nhân	-	279.462.332	551.584.970	618.647.371
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.111.125.771	-	212.399.931
- Tiền thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	45.803.098	45.803.098	1.111.125.771
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	376.359.927	376.359.927	

b, dài hạn
20. Chi phí phải trả
a) Ngắn hạn

- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa;
- Các khoản trích trước lãi vay

b) Dài hạn

- Các khoản khác

21. Phải trả khác
a) Ngắn hạn

- Kinh phí công đoàn;
- Bảo hiểm xã hội;
- Bảo hiểm y tế;
- Bảo hiểm thất nghiệp;
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.

Phí bảo trì các chung cư
Vay vốn
Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO
Khoản khác
b) Dài hạn

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn;
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán nợ quá hạn).
Cộng
22. Doanh thu chờ phân bổ
a) Ngắn hạn
Cho thuê mỏ đá trong Thủy Xuân Tiên
b) Dài hạn

23. Trái phiếu phát hành
31/03/2026
01/01/2026
24. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả
25. Dự phòng phải trả

Khoản mục	31/03/2026	Số dự phòng tăng	Số dự phòng giảm	01/01/2026
a) Ngắn hạn				
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;				
b) Dài hạn	18.518.519			18.518.519
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;	18.518.519			18.518.519

26. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/03/2026		01/01/2026
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20,0%		20,0%

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu							
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Cổ phiếu quỹ	LNST chưa phân phối và các quỹ	Cộng
A	1	2	3	4	5	6	7	8
Số dư đầu năm trước	714.056.890.000	-				(30.845.085)	141.025.603.097	855.051.648.012
- Tăng vốn trong năm trước								-
- Lãi trong năm trước							18.384.405.539	18.384.405.539
- Tăng khác								-
- Giảm vốn trong năm trước								-
- Lỗ trong năm trước								-
- Giảm khác								-
Số dư đầu năm nay	714.056.890.000	-		-		(30.845.085)	159.410.008.636	873.436.053.551
- Tăng vốn trong năm nay								-
- Lãi trong năm nay							2.050.822.861	2.050.822.861
- Tăng khác								-
- Giảm vốn trong năm nay								-
- Lỗ trong năm nay								-
- Giảm khác								-
Số dư cuối năm nay	714.056.890.000	-		0		(30.845.085)	161.460.831.497	875.486.876.412

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	31/03/2026	Tỷ lệ (%)	01/01/2026	Tỷ lệ (%)
+ Bà Đinh Thị Thanh Hà	201.624.720.000	28,24%	164.857.810.000	23,09%
+ Bà Nguyễn Thị Thu Huyền		0,00%		0,00%
+ Ông Nguyễn Đức Cừ	211.829.460.000	29,67%	142.768.750.000	19,99%
+ Bà Nguyễn Minh Trang	177.858.560.000	24,91%	177.858.560.000	24,91%
+ Bà Nguyễn Phương Lan		0,00%	69.060.710.000	9,67%
+ Cổ đông khác	122.744.150.000	17,19%	159.511.060.000	22,34%
Tổng cộng	714.056.890.000		714.056.890.000	
c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức,	31/03/2026		01/01/2026	
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu				
+ Vốn góp đầu kỳ	714.056.890.000		714.056.890.000	
+ Vốn góp tăng trong kỳ				
+ Vốn góp giảm trong kỳ				
+ Vốn góp cuối kỳ	714.056.890.000		714.056.890.000	
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia				
d) Cổ phiếu	31/03/2026		01/01/2026	
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	71.405.689		71.405.689	
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	71.405.689		71.405.689	
+ Cổ phiếu phổ thông	71.405.689		71.405.689	
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	1.760		1.760	
+ Cổ phiếu phổ thông	1.760		1.760	
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	71.403.929		71.403.929	
+ Cổ phiếu phổ thông	71.403.929		71.403.929	
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu				

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: đồng

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	469.393.237.914	271.900.173.750
a) Doanh thu	469.393.237.914	271.900.173.750
- Doanh thu bán hàng;	51116	58.549.283.857
- Doanh thu xây lắp;	51121	354.072.950.675
- Doanh thu sản xuất công nghiệp;	51122	47.251.786.931
- Doanh thu kinh doanh BĐS		1.498.345.405
- Doanh thu khác		8.020.871.046
b) Doanh thu đối với các bên liên quan	66.265.119.262	55.705.742.364
Công ty con	66.265.119.262	55.705.742.364
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	29.192.155.278	24.927.493.609
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	26.127.837.026	15.242.566.215
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	-	30.000.000
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	1.146.040.560	817.627.229
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	2.363.631.818	4.169.127.592
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	-	
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	-	

Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	7.435.454.580	10.518.927.719
Công ty liên kết		-
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	-	
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	-	
Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	-	
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	-	
Công ty TNHH Xuân Mai Nam Hà Nội	-	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Trong đó:		
- Hàng bán bị trả lại;		-
3. Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	458.310.768.471	262.545.322.958
- Giá vốn xây lắp	347.522.842.833	175.414.106.831
- Giá vốn sản xuất công nghiệp	41.224.232.098	3.348.761.620
- Giá vốn hàng hóa	57.455.376.149	50.524.974.830
- Giá vốn kinh doanh BĐS	6.863.846.172	29.057.184.702
+ <i>Giá vốn thành phẩm BĐS</i>		17.581.909.773
+ <i>Giá vốn hàng hóa BĐS</i>	1.413.242.721	-
+ <i>Giá vốn cho thuê BĐS đầu tư</i>	5.450.603.451	11.475.274.929
+ <i>Giá vốn Hợp đồng BCC</i>	-	-
- Giá vốn khác	5.244.471.219	4.200.294.975
+ <i>Giá vốn sàn</i>		-
+ <i>Giá vốn cho thuê thiết bị</i>	976.129.632	2.002.494.162
+ <i>Giá vốn khác</i>	4.268.341.587	2.197.800.813
- Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý của BĐS đầu tư;		
- Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư;		
- Giá trị từng loại hàng tồn kho hao hụt ngoài định mức trong kỳ;		
- Các khoản chi phí vượt mức bình thường khác được tính trực tiếp vào giá vốn;		
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;		
- Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán.		
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	21.786.803.018	5.211.411.557
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.186.803.018	28.959.287
- Lãi bán các khoản đầu tư;	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia;	2.100.000.000	5.182.452.270
- Lãi chênh lệch tỷ giá;	-	-
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán;	-	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác.	17.500.000.000	-
5. Chi phí tài chính	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	15.313.377.854	11.998.833.723
- Lãi tiền vay;	16.105.731.945	9.913.672.748
- Lỗ chênh lệch tỷ giá;	-	-
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, d	841.700.532	2.424.228.051
- Chi phí tài chính khác.	239.875.202	662.205.442
- Hoàn nhập dự phòng	(1.873.929.825)	(1.001.272.518)

6. Thu nhập khác	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026		Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	
	73.575.880		67.468.888	
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ; CCDC	-		63.574.350	
- Tiền phạt thu được;	-		-	
- Hoàn nhập bảo hành				
- Các khoản khác.	73.575.880		3.894.538	
7. Chi phí khác	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026		Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	
	1.299.676.738		113.796.199	
- Các khoản bị phạt;	1.123.324.927		93.108.132	
- Các khoản khác.	176.351.811		20.688.067	
8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026		Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	
	Giá trị	%	Giá trị	%
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	68.571.358.101		10.682.446.477	
Chi phí nhân viên quản lý	8.605.139.159	12,5%	7.663.536.935	71,7%
Chi phí vật liệu quản lý	1.900.000	0,0%	1.648.164	0,0%
Chi phí đồ dùng văn phòng	39.766.464	0,1%	18.410.967	0,2%
Chi phí khấu hao TSCĐ	466.497.777	0,7%	507.087.258	4,7%
Thuế, phí và lệ phí	325.177.000	0,5%	3.000.000	0,0%
Chi phí dự phòng	55.506.059.538	80,9%	-	0,0%
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.762.726.507	4,0%	890.435.335	8,3%
Chi phí bằng tiền khác	864.091.656	1,3%	1.598.327.818	15,0%
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	151.015.512		90.215.512	
Chi phí bán hàng mua ngoài	-	0,0%	-	0,0%
Chi phí bán hàng bằng tiền	91.200.000	60,4%	30.400.000	33,7%
Chi phí khấu hao TSCĐ	59.815.512	39,6%	59.815.512	66,3%
c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	(54.443.402.725)		(2.511.000.000)	
- Hoàn nhập dự phòng, bảo hành sản phẩm, hàng hóa;	(54.443.402.725)		(2.511.000.000)	
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026		Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	
	332.121.740.619		149.472.657.269	
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu;	64.651.484.332		31.397.118.312	
- Chi phí nhân công;	12.290.731.772		9.912.747.402	
- Chi phí khấu hao tài sản cố định;	5.389.107.066		6.537.769.447	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài;	14.390.944.519		11.577.040.307	
- Chi phí khác bằng tiền.	1.893.691.740		8.575.703.428	
- Chi phí thuê phụ	232.443.124.377		75.516.374.264	
- Vốn hóa chi phí lãi vay	-		8.466.904.109	
- Dự phòng	1.062.656.813		(2.511.000.000)	
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026		Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.			381.070.120	
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành; (8211)	-		381.070.120	

- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay;

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.	-	-
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế;	-	-

IX. Những thông tin khác

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin chính khác:
2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
3. Thông tin về các bên liên quan:
- a) Giao dịch với các bên liên quan:

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	Công ty con
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	Công ty con
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	Công ty con
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	Công ty con
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	Công ty con
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	Công ty con
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	Công ty con
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	Công ty liên kết
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết
Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	Công ty liên kết
Công ty CP tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xuân Mai Nam Hà Nội	Công ty liên kết

b) Các nghiệp vụ phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan:

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-
<i>Công ty con</i>	-	-
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	-	-
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	-	-
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	-	-
Cty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	-	-
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	-	-
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	-	-
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	-	-
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	-	-
<i>Công ty liên doanh liên kết</i>	-	-
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	-	-
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	-	-
Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	-	-
Công ty TNHH Xuân Mai Nam Hà Nội	-	-
Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	-	-
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	-	-
- Mua hàng hóa dịch vụ	53.148.534.755	26.358.397.045
<i>Công ty con</i>	<i>53.148.534.755</i>	<i>26.358.397.045</i>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	20.291.132.777	4.850.990.771
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	19.103.520	2.653.820.383
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	5.773.074.155	87.440.000

Cty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	5.746.948.090	6.548.159.938
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	5.241.590.996	10.524.552.736
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	2.276.886.963	-
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	3.907.176.194	1.693.433.217
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	9.892.622.060	-
- Doanh thu hoạt động tài chính	2.100.000.000	5.182.452.270
Công ty con	2.100.000.000	5.182.452.270
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	-	4.132.452.270
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	2.100.000.000	1.050.000.000
- Cổ tức được chia	2.100.000.000	5.182.452.270
Công ty con	2.100.000.000	5.182.452.270
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	-	4.132.452.270
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	2.100.000.000	1.050.000.000
- Chi phí tài chính	239.875.202	662.205.442
Công ty con	239.875.202	662.205.442
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	-	-
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	190.401.205	611.618.399
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	49.473.997	50.587.043
- Thu nhập khác		-
Công ty con	-	-
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	-	-
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	-	-
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	-	-
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	-	-
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	-	-
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	-	-
- Chi phí khác	-	-
Công ty con	-	-
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	-	-
c) Công nợ với các bên liên quan	31/03/2026	01/01/2026
- Đầu tư tài chính ngắn hạn (cho vay)	211.500.000.000	61.500.000.000
Công ty liên doanh liên kết	11.500.000.000	11.500.000.000
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	11.000.000.000	11.000.000.000
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	500.000.000	500.000.000
- Phải thu của khách hàng	232.526.250.715	175.649.006.070
Công ty con	201.187.817.928	144.310.573.283
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	65.605.121.042	33.747.741.111
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	72.513.924.675	54.875.663.148
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	-	-
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	18.044.464.170	19.626.264.367
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	11.773.086.346	10.965.105.010
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	33.251.221.695	25.095.799.647
Công ty liên doanh liên kết	31.338.432.787	31.338.432.787
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.373.664.237	10.373.664.237
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142	20.873.729.142
Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	-	-
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	91.039.408	91.039.408
Công ty TNHH Xuân Mai Nam Hà Nội	-	-

- Trả trước cho người bán	51.670.705.805	24.441.906.817
<i>Công ty con</i>	<i>51.670.705.805</i>	<i>24.441.906.817</i>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	3.692.723.513	4.627.916.722
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	980.422.601	980.422.601
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	852.188.386	225.543.226
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	32.200.000.000	2.787.211.262
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	13.945.371.305	14.313.966.303
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	-	165.789.880
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	-	1.341.056.823
- Phải thu khác	3.661.464.745	3.661.464.745
<i>Công ty con</i>	<i>3.661.464.745</i>	<i>3.661.464.745</i>
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	3.661.464.745	3.661.464.745
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	-	-
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	-	-
<i>Công ty liên doanh liên kết</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Công ty cổ phần bê tông Xuân Mai Miền Nam	-	-
Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	-	-
Công ty CP đầu tư phát triển đô thị Sơn An	-	-
Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa	-	-
- Phải trả người bán	157.955.056.506	161.438.430.873
<i>Công ty con</i>	<i>157.955.056.506</i>	<i>161.438.430.873</i>
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	50.363.028.706	37.399.704.478
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	23.144.681.535	28.396.923.891
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	11.105.082.618	12.123.139.499
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	-	1.414.517.300
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	48.568.926.086	59.673.361.507
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	3.449.073.715	4.220.437.408
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	10.377.347.561	15.117.429.816
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	10.946.916.285	3.092.916.974
<i>Công ty liên doanh liên kết</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	-	-
Công ty Cổ phần tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện	-	-
- Người mua trả tiền trước	30.000.000.000	-
<i>Công ty con</i>	<i>30.000.000.000</i>	<i>-</i>
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	30.000.000.000	-
- Vay ngắn hạn	-	-
<i>Công ty con</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Công ty liên doanh liên kết</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Công ty TNHH Xuân Mai Nam Hà Nội	-	-

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 “Báo cáo bộ phận”(1):.

5. Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong Báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):

6. Thông tin về hoạt động liên tục:

7. Những thông tin khác:

Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
1. Cơ cấu tài sản và cơ cấu vốn		
1.1. Cơ cấu tài sản		
- Tài sản ngắn hạn /Tổng tài sản	69,83	67,91
- Tài sản dài hạn /Tổng tài sản	30,17	32,09

1.2. Cơ cấu vốn			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn		72,71	72,48
- Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu		2,664	2,63
- Vốn chủ sở hữu /Tổng nguồn vốn		27,29	27,52
2. Khả năng thanh toán			
2.1 Khả năng thanh toán ngắn hạn		1,24	1,10
2.2 Khả năng thanh toán nhanh		0,83	0,68
3. Tỷ suất sinh lời			
3.1 Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu			
- Tỷ suất LNTT /Doanh thu		0,44	-2,11
- Tỷ suất LNST /Doanh thu		0,44	-2,25
3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản			
- Tỷ suất LNTT /Tổng tài sản		0,06	-0,18
- Tỷ suất LNST /Tổng tài sản		0,06	-0,19
3.3 Tỷ suất LNST trên vốn CSH		0,23	-0,70

Hà Nội, ngày 30 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Vũ Thị Nga

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Đặng Hồng Linh

Trưởng đơn vị

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Minh Đức