CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
DN: c=VN, l=HÀ NỘI, cn=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI, 0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0500443916
Date: 2026.07.30 18:43:00 +07'00'

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 II NĂM 2026

Hà Nội, tháng 07 năm 2026

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 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	30/06/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.131.930.682.406**	**2.155.479.116.702**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**142.071.923.295**	**276.888.678.678**
1. Tiền	111	V.01	142.071.923.295	276.888.678.678
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		61.000.000.000	54.000.000.000
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	V.02	75.800.000.000	68.800.000.000
4. Dự phòng đầu tư 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**		**1.127.703.070.123**	**1.006.460.429.277**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	1.027.136.290.875	1.022.444.822.886
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		243.844.664.666	143.679.847.198
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.04	204.423.717.676	202.988.441.668
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(347.701.603.094)	(362.652.682.475)
7. Tài khoản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**796.249.715.348**	**810.313.203.632**
1. Hàng tồn kho	141	V.04	796.356.718.442	810.420.206.726
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(107.003.094)	(107.003.094)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**4.905.973.640**	**7.816.805.115**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		712.696.222	134.364.506
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		4.011.414.920	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		-	-

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 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	30/06/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.467.692.854.324**	**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**		**66.827.887.989**	**70.541.605.441**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	66.827.887.989	70.541.605.441
- Nguyên giá	222		304.340.916.009	304.692.622.719
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(237.513.028.020)	(234.151.017.278)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.09	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ 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 luỹ 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	**233.822.778.074**	**236.756.760.200**
- Nguyên giá	241		277.419.302.059	277.419.302.059
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		(43.596.523.985)	(40.662.541.859)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	V.12	**29.299.260.488**	**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		29.299.260.488	25.789.352.871
VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**260**	V.13	**1.135.262.676.428**	**684.126.875.602**
1. Đầu tư vào công ty con	261		966.875.350.000	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		(144.181.222.499)	(147.145.023.325)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-

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 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	30/06/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**2.480.251.345**	**1.245.215.849**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.14	2.480.251.345	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**		**3.599.623.536.730**	**3.173.938.926.665**
A - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.713.304.435.998**	**2.300.502.873.114**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.188.713.686.527**	**1.965.486.939.568**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	604.175.230.821	598.882.020.475
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		418.261.418.523	347.068.903.224
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		946.333.440	949.374.485
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	300.348.063	279.462.332
5. Phải trả người lao động	315		4.613.711.248	6.782.258.935
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	166.518.147.695	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		162.500.000	237.500.000
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	48.090.217.003	47.963.333.081
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		936.258.479.008	853.507.968.117
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		9.387.300.726	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**		**524.590.749.471**	**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		-	-

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 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	30/06/2026	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		469.290.492.744	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
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	344		-	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**886.319.100.732**	**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		**172.293.055.817**	**159.410.008.636**
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		159.285.256.894	141.025.603.097
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		13.007.798.923	18.384.405.539
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	**440**		**3.599.623.536.730**	**3.173.938.926.665**

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Vũ Thị Nga	Đặng Hồng Lĩnh	Nguyễn Minh Đức

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
Tầng 4 - Tòa tháp Xuân Mai - đường Tô Hiệu - P. Hà Đông - Hà Nội.
Tel: 024 73 038 866. Fax: 024 73 078 866. Web: xmcc.com.vn.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 2		Luỹ 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	**561.634.569.011**	**575.342.128.007**	**1.031.027.806.925**	**847.242.301.757**
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	**561.634.569.011**	**575.342.128.007**	**1.031.027.806.925**	**847.242.301.757**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	541.619.963.631	557.136.304.011	999.930.732.102	819.681.626.969
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		**20.014.605.380**	**18.205.823.996**	**31.097.074.823**	**27.560.674.788**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.05	3.769.758.076	4.639.591.379	25.556.561.094	9.851.002.936
7. Chi phí tài chính	23	VI.06	16.704.599.943	8.454.661.443	32.017.977.797	20.453.495.166
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		*18.438.906.303*	*8.026.446.364*	*34.544.638.248*	*17.940.119.112*
8. Chi phí bán hàng	25		171.386.430	59.815.512	322.401.942	150.031.024
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		(3.763.775.824)	3.660.802.733	10.364.179.552	11.832.249.210
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh: {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		**10.672.152.907**	**10.670.135.687**	**13.949.076.626**	**4.975.902.324**
11. Thu nhập khác	31		731.195.226	579.466.930	804.771.106	646.935.818
12. Chi phí khác	32		446.372.071	728.459.847	1.746.048.809	842.256.046
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		**284.823.155**	(148.992.917)	(941.277.703)	(195.320.228)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		**10.956.976.062**	**10.521.142.770**	**13.007.798.923**	**4.780.582.096**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.07	0	324.558.199	0	705.628.319
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.08	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		**10.956.976.062**	**10.196.584.571**	**13.007.798.923**	**4.074.953.777**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		153	143	182	57
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		-	-		

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Vũ Thị Nga	Đặng Hồng Lĩnh	Nguyễn Minh Đức

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 30/06/2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Luỹ 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		***13.007.798.923***	***4.780.582.096***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		8.074.954.124	10.473.301.945
- Các khoản dự phòng	03		(17.933.398.726)	(16.399.435.395)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(11.923.603)	(254.126.247)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(25.461.650.501)	(5.809.147.861)
- Chi phí lãi vay	06		34.544.638.248	17.940.119.112
- Các khoản điều chỉnh khác	07			-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		**12.220.418.465**	**10.731.293.650**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(102.747.925.358)	(7.204.542.323)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		14.063.488.284	(9.368.735.698)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		140.892.746.424	92.065.116.761
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1.813.367.212)	(385.415.616)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13			-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(34.630.559.301)	(17.877.787.441)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(40.480.894)	(3.348.047.069)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(776.300.000)	(226.750.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***27.168.020.408***	***64.385.132.264***
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		(4.937.162.163)	(7.812.701.319)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		90.909.091	609.028.895
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(217.000.000.000)	
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		210.000.000.000	
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(497.672.000.000)	-
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		70.434.782.609	-
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.435.958.801	5.231.106.621
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(434.647.511.662)***	***(1.972.565.803)***

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 30/06/2026

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Luỹ 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		1.294.344.930.151	441.734.163.421
4.Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.021.677.084.816)	(486.713.606.057)
5.Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.041.045)	(23.157.749.528)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***272.664.804.290***	***(68.137.192.164)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(134.814.686.964)**	**(5.724.625.703)**
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		(2.068.419)	33.634.539
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**142.071.923.295**	**37.895.802.145**

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vũ Thị Nga	Đặng Hồng Lĩnh	Nguyễn Minh Đức

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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 Ngô Thì 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.

6.1.9. Công ty cổ phần đầu tư Xuân Mai

Địa chỉ: Số 161 Nguyễn Chí Thanh, Phường Tân An, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

- Công ty thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 6001812559 do Sở Tài chính Tỉnh Đắk Lắk cấp. Theo đăng ký kinh doanh vốn điều lệ của Công ty là 650.000.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại số vốn góp của Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Mai là: 138.722.000.000 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 bắt 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 luỹ 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:

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao <năm >
- 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 hoá) 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 thoả 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.

Phản 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 phần 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 chi 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

1. *Tiền và các khoản tương đương tiền*

	30/06/2026	01/01/2026
- Tiền mặt	6.218.384.989	3.166.288.043
- Tiền gửi không kỳ hạn	135.853.538.306	273.722.390.635
- Tiền đang chuyển		-
- Tương đương tiền		
Cộng	**142.071.923.295**	**276.888.678.678**
(*) Chi tiết các khoản tiền gửi không kỳ hạn		
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	92.621.043.355	242.112.436.001
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	22.113.630.416	-
Ngân hàng TMCP Bắc Á	1.298.365.356	29.877.905
Các ngân hàng khác		11.718.163.893

2. *Các khoản đầu tư tài chính*

	30/06/2026			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	**75.800.000.000**	***61.000.000.000***	**(14.800.000.000)**	**68.800.000.000**	**54.000.000.000**	**(14.800.000.000)**
b1) Ngắn hạn	**75.800.000.000**	***61.000.000.000***	**(14.800.000.000)**	**68.800.000.000**	**54.000.000.000**	**(14.800.000.000)**
- Tiền gửi có kỳ hạn	**51.000.000.000**	**51.000.000.000**	-			-
Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Từ Liêm (kỳ hạn 6 tháng)	35.000.000.000	*35.000.000.000*			-	
Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy (kỳ hạn 6 tháng)	16.000.000.000	*16.000.000.000*				
- Trái phiếu						
- Các khoản đầu tư khác	**24.800.000.000**	***10.000.000.000***	**(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	*0*	(3.300.000.000)	3.300.000.000	-	(3.300.000.000)
Công ty cổ phần xây dựng và thương mại VT	0	-	-		-	-
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	0			50.000.000.000	50.000.000.000	
Phan Hưng Long	10.000.000.000	*10.000.000.000*			-	
Trương Quốc Dương	0			4.000.000.000	4.000.000.000	
b2) Dài hạn	-		-			-

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**30/06/2026**	**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	96.411.415.643	(3.588.584.357)	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	20.871.522.000	-	86,39%	86,39%	35.689.350.000	21.217.077.000	-
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	97,00%	97,00%	97.000.000.000	32.170.859.785	(64.829.140.215)	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%	457.950.000.000	457.950.000.000	-	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	13.476.149.862	(4.483.850.138)	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 Dương	100,00%	100,00%	90.000.000.000	83.817.949.633	(6.182.050.367)	100,00%	100,00%	90.000.000.000	82.791.353.196	(7.208.646.804)
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xuân Mai	99,80%	99,80%	138.722.000.000	138.722.000.000		99,80%	99,80%		0	
			966.875.350.000	**872.973.896.923**	**(79.083.625.077)**			**469.203.350.000**	**372.973.419.530**	**(81.757.657.470)**

- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	30/06/2026					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	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Công ty CP bê tông Xuân Mai Miền	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	0	(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 Nội	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	30/06/2026			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	2.017.145.725		722.150.000	1.996.615.363	
	722.150.000	**2.017.145.725**		**722.150.000**	**1.996.615.363**	

3. Phải thu của khách hàng	30/06/2026		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	**1.027.136.290.875**	**(180.773.250.519)**	**1.022.444.822.886**	**(195.724.329.900)**
- Phải thu của khách hàng chiếm 10% trở lên trên tổng phải thu của khách hàng.	***474.976.146.247***	-	***356.718.235.137***	-
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gò	204.376.911.928	-	204.376.911.928	-
Chi nhánh Rose Town - Công ty cổ phần sản xuất	42.804.241.312	-	42.804.241.312	-

Công ty cổ phần sản xuất bao bì và hàng xuất khẩu	103.322.314.208	-	103.322.314.208	-
Cảng hàng không quốc tế Nội Bài - Chi nhánh Tổr	124.472.678.799	-	6.214.767.689	-
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	0			
- Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	***204.364.260.354***	***(31.247.393.380)***	***175.649.006.070***	***(31.247.393.380)***
+ Công ty con	**173.025.827.567**		**144.310.573.283**	
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	59.144.390.259		33.747.741.111	
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	77.546.208.769		54.875.663.148	
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	31.482.892			
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	-		19.626.264.367	
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	8.504.983.136		10.965.105.010	
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	-			
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	54.575.374			
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	27.744.187.137		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

	30/06/2026		01/01/2026		
	Giá trị ghi sổ	**Giá trị dự phòng**	**Giá trị ghi sổ**	**Giá trị dự phòng**	
a) Ngắn hạn	**204.423.717.676**	**(166.928.352.575)**	**202.988.441.668**	**(166.928.352.575)**	
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia;	2.100.000.000				
- Phải thu người lao động; (Nợ tạm ứng cá nhân)	3.086.456.106		1.642.016.436		
- Ký cược, ký quỹ;	370.656.810		370.656.810		
- Phải thu khác.	198.866.604.760	(166.928.352.575)	200.975.768.422	(166.928.352.575)	
CTy TNHH TM - tư vấn & XD Việt Hưng		*(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)*	
Phải thu khác	*198.866.604.760*	*(51.405.164.315)*	*200.975.768.422*	*(51.405.164.315)*	
b) Dài hạn	**0**	-		-	**0**
	204.423.717.676	(166.928.352.575)	**202.988.441.668**	(166.928.352.575)	

5. Tài sản thiếu chờ xử lý

6. Nợ xấu

Chỉ tiêu	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị gốc nợ	**Giá trị có thể thu hồi**	**Giá trị gốc nợ**	**Giá trị có thể thu hồi**
a, Ngắn hạn	**362.501.603.094**	**226.809.330.735**	**378.515.339.288**	**270.072.137.846**
Phải thu khách hàng	**180.773.250.519**	**111.286.142.475**	**196.786.986.713**	**154.548.949.586**
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Hùng Thắng	8.146.889.780	8.146.889.780	23.888.625.974	23.888.625.974

- Công ty cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	20.873.729.142		20.873.729.142	
- Đối tượng khác	151.752.631.597	103.139.252.695	152.024.631.597	130.660.323.612
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	0	51.405.164.315	0
b, dài hạn				
Cộng	**362.501.603.094**	**226.809.330.735**	**378.515.339.288**	**270.072.137.846**

7. Hàng tồn kho:

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
- Nguyên liệu, vật liệu;	22.034.664.417		11.501.304.408	
- Công cụ, dụng cụ;	181.371.667		87.681.700	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang;	590.409.116.352		617.010.249.834	
- Hàng hóa;	183.732.586.006	(107.003.094)	181.820.970.784	(107.003.094)
	796.357.738.442	**(107.003.094)**	**810.420.206.726**	**(107.003.094)**

8. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	**Giá trị có thể thu hồi**	**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	**327.250.000**	**29.299.260.488**	**25.789.352.871**	**25.789.352.871**
- Xây dựng cơ bản	327.250.000	29.299.260.488	25.789.352.871	25.789.352.871
Đầu tư hệ thống phần mềm	*327.250.000*	*327.250.000*	*327.250.000*	*327.250.000*
Đầu tư dây chuyền SX tấm tường Acotec số 5	*13.127.291.089*	*13.127.291.089*	*12.506.714.793*	*12.506.714.793*
Đầu tư dây chuyền sản xuất sàn rỗng Hallow-core	*15.114.719.399*	15.114.719.399	*12.955.388.078*	*12.955.388.078*
Hệ thống SEVE, Phần mềm Bravo	*730.000.000*	*730.000.000*		

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		69.000.000	1.358.254.546	0		*1.427.254.546*

- Thanh lý, nhượng bán		(1.778.961.256)		0		(1.778.961.256)
Số dư cuối năm	***89.093.081.906***	***197.289.222.136***	***10.381.097.274***	***7.341.714.693***	***235.800.000***	***304.340.916.009***
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	*1.523.593.332*	*3.445.616.342*	*152.117.322*	*19.645.002*		5.140.971.998
- Tăng khác						
- Thanh lý, nhượng bán		(1.778.961.256)	-	0		(1.778.961.256)
Số dư cuối năm	***29.711.167.318***	***191.443.145.961***	***8.898.306.068***	***7.224.608.673***	***235.800.000***	***237.513.028.020***
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	***59.381.914.588***	***5.846.076.175***	***1.482.791.206***	***117.106.020***		***66.827.887.989***

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 52.177.469.291
  - *Trụ sở văn phòng CT2 Hành Chính* *39.949.478.313*
  - *Hạ tầng Trung tâm thương mại Xuân Mai* *1.585.634.694*
  - *Sân Tennis khu TT Thương Mại Xuân Mai* *155.461.525*
  - *Trạm trộn 75m3* *1.320.944.586*
  - *Trạm trộn 120m3* *254.827.444*
  - *Dây chuyền SX tấm tường Acotec* *7.201.268.288*
  - *Cẩu tháp* *1.709.854.641*
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 158.747.518.377

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**	**2.933.982.126**	-	**43.596.523.985**
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	38.828.526.652	2.933.982.126	-	41.762.508.778
- Cơ sở hạ tầng	1.834.015.207		-	1.834.015.207
Giá trị còn lại	**236.756.760.200**		**2.933.982.126**	**233.822.778.074**
- Quyền sử dụng đất	-		-	
- Nhà	236.756.760.200		2.933.982.126	233.822.778.074
- 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; *2.069.815.207*

14. Chi phí chờ phân bổ	**30/06/2026**	**01/01/2026**
a) Ngắn hạn	712.696.222	134.364.506
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ;		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	108.825.280	-
- Thuế TNDN	-	0
- Chi phí đi vay;		0
- Chi phí mua bảo hiểm	412.187.742	0
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	191.683.200	134.364.506
b) Dài hạn	***2.480.251.345***	***1.245.215.849***
- Chi phí thành lập doanh nghiệp		
- Chi phí mua bảo hiểm;		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	955.950.826	698.117.230
- Các khoản khác	985.579.944	0
- Chi phí trả trước dài hạn	538.720.575	547.098.619
Cộng	**3.192.947.567**	**1.379.580.355**

15. Tài sản khác

16. Vay và nợ thuê tài chính		**30/06/2026**	**Trong kỳ**		**01/01/2026**	
	Giá trị	**Giá trị**	**Tăng**	**Giảm**	**Giá trị**	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	936.259.427.008	**938.330.204.508**	**1.013.122.249.481**	**928.300.013.090**	**853.507.968.117**	853.507.968.117
- NH Liên Việt - CN Hà Nội - PGD Hà Đông		-	-	-	-	
- NH Đầu tư và Phát triển Hà Đông		594.070.827.170	521.397.579.163	552.776.239.562	625.449.487.569	

- NH Đầu tư và Phát triển SGD 1		38.287.712.779	58.525.005.759	65.017.773.528	44.780.480.548	
- Vay ngắn hạn ACB - CN Trần Duy Hưng		129.804.982.742	130.904.982.742	1.100.000.000	-	
- Nợ dài hạn đến hạn trả BIDV -CN Hà Đông		**2.071.725.500**	**2.071.725.500**		**0**	
- Công ty cổ phần đầu tư và kinh doanh bất động sản Xuân Mai		131.600.000.000	236.322.000.000	104.722.000.000	-	
- Nợ dài hạn đến hạn trả - BacABank		-	0	180.000.000.000	180.000.000.000	
- Vay ngắn hạn Agribank Cầu giấy		39.996.956.317	63.056.956.317	23.060.000.000	-	
- Vay ngắn hạn khác		2.498.000.000	844.000.000,00	1.624.000.000	3.278.000.000	
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		**467.218.767.244**	**283.294.406.170**	**95.448.797.226**	**279.373.158.300**	
- NH Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Đông		**6.575.343.300**	**1.473.910.500**	***2.071.725.500***	**7.173.158.300**	
+ Đầu tư dây chuyền Hollow Core		6.575.343.300	1.473.910.500	2.071.725.500	7.173.158.300	
- NH Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội		**279.943.423.944**	**281.820.495.670**	**1.877.071.726**	**0**	
+ Dự án Đăk Lăk		279.943.423.944	281.820.495.670	1.877.071.726	0	
- Ngân hàng Bắc Á - CN Thăng Long				**71.000.000.000**	**71.000.000.000**	
+ Dự án Đăk Lăk				71.000.000.000	71.000.000.000	
- 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		20.500.000.000	201.200.000.000	
Cộng (a)+(b)		**1.405.548.971.752**	**1.296.416.655.651**	**1.023.748.810.316**	**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

		30/06/2026	Trong kỳ		01/01/2026	
	Giá trị	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay ngắn hạn				-		
- Vay dài hạn		***180.700.000.000***	***0***		180.700.000.000	
Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội		180.700.000.000	0		180.700.000.000	

17. Phải trả người bán	**30/06/2026**	**01/01/2026**
a) Phải trả người bán ngắn hạn	**604.175.230.821**	**598.882.020.475**
- Phải trả người bán chiếm 10% trở lên trên tổng phải trả khách hàng.	***84.215.549.893***	***37.399.704.478***
Công ty TNHH một thành viên Bê tông Xuân Mai	84.215.549.893	37.399.704.478
- Phải trả người bán khác	***309.036.113.189***	***400.043.885.124***
- Phải trả người bán là các bên liên quan	***210.923.567.739***	***161.438.430.873***
Chi nhánh miền nam		
Công ty con	**210.923.567.739**	**161.438.430.873**
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	84.215.549.893	37.399.704.478

Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú		45.156.280.444		28.396.923.891
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai		13.723.328.204		12.123.139.499
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai		661.788.416		1.414.517.300
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai		42.909.196.975		59.673.361.507
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai		1.092.092.562		4.220.437.408
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai		11.956.726.042		15.117.429.816
Công ty liên kết		-		**0**
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	**30/06/2026**	**01/01/2026**
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	946.333.440	949.374.485

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026		**Trong năm**		**30/06/2026**	
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**	**12.239.197.104**	**8.729.148.182**	**4.193.277.418**	**300.348.063**
- Thuế GTGT đầu ra	649.646.000		4.627.940.315	3.942.446.229		35.848.086
- Thuế GTGT được khấu trừ	6.891.413.005		2.879.998.085		4.011.414.920	
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-			-		
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	141.381.604		-	40.480.894	181.862.498	
- Thuế thu nhập cá nhân	-	279.462.332	830.133.062	845.095.417		264.499.977
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-		2.820.794.466	2.820.794.466		
- Tiền thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khá	-		45.803.098	45.803.098		
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-		1.034.528.078	1.034.528.078		
b, dài hạn						

20. Chi phí phải trả	**30/06/2026**	**01/01/2026**
a) Ngắn hạn	**166.518.147.695**	**99.777.269.935**
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa;	162.017.522.638	95.190.723.825
- Các khoản trích trước lãi vay	4.500.625.057	4.586.546.110
b) Dài hạn	**44.255.676.301**	**44.255.676.301**
- Các khoản khác	44.255.676.301	44.255.676.301
	210.773.823.996	**144.032.946.236**

21. Phải trả khác	**30/06/2026**	**01/01/2026**
a) Ngắn hạn	**48.090.217.003**	**47.963.333.081**
- Kinh phí công đoàn;	839.240.650	772.864.944

- Bảo hiểm xã hội;	235.162.190	698.548
- Bảo hiểm y tế;	42.685.604	-
- Bảo hiểm thất nghiệp;	18.541.953	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;	0	179.796.680
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	46.954.586.606	47.009.972.909
Phí bảo trì các chung cư	-	0
Vay vốn	-	0
Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng EMICO	*4.829.866.322*	*4.829.866.322*
Khoản khác	*42.124.720.284*	*42.180.106.587*
b) Dài hạn	**2.138.047.661**	**2.462.047.661**
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn;	2.138.047.661	2.462.047.661
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	-	0

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán nợ quá hạn).

Cộng	**50.228.264.664**	**50.425.380.742**

22. Doanh thu chờ phân bổ	**30/06/2026**	**01/01/2026**
a) Ngắn hạn	**162.500.000**	**237.500.000**
Cho thuê mỏ đá trong Thủy Xuân Tiên	162.500.000	237.500.000
b) Dài hạn	-	-

23. Trái phiếu phát hành	**30/06/2026**	**01/01/2026**

24. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả

25. Dự phòng phải trả

Khoản mục	**30/06/2026**	**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**
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;				18.518.519

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

	30/06/2026	**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)**	**141.150.354.839**	**855.176.399.754**
- Tăng vốn trong năm trước								-
- Lãi/(Lỗ) trong năm trước							18.384.405.539	18.384.405.539
- Tăng khác								-
- Giảm vốn trong năm trước								-
- Phân phối lợi nhuận năm trước							(124.751.742)	(124.751.742)
- Giảm khác								-
Số dư cuối năm trước Số dư đầu năm nay	**714.056.890.000**	-		**0**		(30.845.085)	**159.410.008.636**	**873.436.053.551**
- Tăng vốn trong kỳ								-
- Lãi/(Lỗ) trong kỳ							13.007.798.923	13.007.798.923
- Tăng khác								-
- Giảm vốn trong kỳ								-
- Phân phối lợi nhuận							(124.751.742)	(124.751.742)
- Giảm khác								-
Số dư cuối năm nay	**714.056.890.000**	-		0		(30.845.085)	**172.293.055.817**	**886.319.100.732**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	**30/06/2026**	**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 Cử	*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,	**30/06/2026**	**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	124.751.742	-

d) Cổ phiếu	**30/06/2026**	**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 30/06/2026	**Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025**
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1.031.027.806.925**	**847.242.301.757**
a) Doanh thu	**1.031.027.806.925**	**847.242.301.757**
- Doanh thu bán hàng;	82.312.625.756	165.909.512.881
- Doanh thu xây lắp;	794.069.896.568	550.145.916.460
- Doanh thu sản xuất công nghiệp;	138.129.729.737	41.985.791.069
- Doanh thu kinh doanh BĐS	2.238.431.769	40.749.956.001
- Doanh thu khác	14.277.123.095	48.451.125.346
b) Doanh thu đối với các bên liên quan	**95.810.902.228**	**179.941.442.565**
Công ty con	**95.810.902.228**	**179.941.442.565**
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	43.737.731.693	78.579.924.917
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	34.450.745.841	56.758.388.784
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	29.101.935	260.993.666
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	2.486.826.144	2.513.267.462
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	5.811.141.119	20.138.786.891
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	-	

Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	49.613.976	49.613.976
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	9.245.741.520	21.640.466.869
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 30/06/2026**	**Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025**
		999.930.732.102	**819.681.626.969**
- Giá vốn xây lắp	63221	773.395.790.205	516.380.755.619
- Giá vốn sản xuất công nghiệp	63222	127.703.528.956	43.586.835.358
- Giá vốn hàng hóa	63216	81.007.629.109	162.685.293.544
- Giá vốn kinh doanh BĐS	6327	8.487.578.363	54.198.168.651
- Giá vốn khác	*6328*	9.336.205.469	42.830.573.797

- 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 30/06/2026**	**Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025**
	25.556.561.094	**9.851.002.936**
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.335.958.801	48.654.351
- Lãi bán các khoản đầu tư;	20.934.782.609	
- Cổ tức, lợi nhuận được chia;	2.100.000.000	5.182.452.270
- Lãi chênh lệch tỷ giá;	14.007.938	254.126.247
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán;	171.811.746	4.365.770.068
- Doanh thu hoạt động tài chính khác.	-	

5. Chi phí tài chính	**Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026**	**Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025**
	32.017.977.797	**20.453.495.166**
- Lãi tiền vay;	34.544.638.248	17.940.119.112
- Lỗ chênh lệch tỷ giá;	2.084.335	
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, d	-2.963.800.826	(1.789.704.121)
- Chi phí tài chính khác.	435.056.040	4.303.080.175

6. Thu nhập khác	**Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026**	**Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025**
	804.771.106	**677.923.473**
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ; CCDC	90.909.091	609.028.895
- Các khoản khác.	713.862.015	68.894.578

7. Chi phí khác	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	1.746.048.809	**873.243.701**
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ;		30.987.655
- Các khoản bị phạt;	1.320.324.927	802.367.502
- Các khoản khác.	425.723.882	39.888.544

8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026		Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	
	Giá trị	**%**	**Giá trị**	**%**
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	***80.821.318.471***		***22.775.532.568***	
Chi phí nhân viên quản lý	*17.666.090.685*	*21,9%*	*15.624.039.849*	*68,6%*
Chi phí vật liệu quản lý	*13.525.000*	*0,0%*	*1.648.164*	*0,0%*
Chi phí đồ dùng văn phòng	*308.308.088*	*0,4%*	*33.026.376*	*0,1%*
Chi phí khấu hao TSCĐ	*976.384.242*	*1,2%*	*1.087.563.940*	*4,8%*
Thuế, phí và lệ phí	*8.298.000*	*0,0%*	*3.000.000*	*0,0%*
Chi phí dự phòng	*55.506.059.538*	*69%*		*0,0%*
Chi phí dịch vụ mua ngoài	*4.139.556.945*	*5,1%*	*2.916.329.145*	*12,8%*
Chi phí bằng tiền khác	*2.203.095.973*	*2,7%*	*3.109.925.094*	*13,7%*
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	***322.401.942***		***150.031.024***	
Chi phí bán hàng mua ngoài	*111.570.918*	*34,6%*		*0,0%*
Chi phí bán hàng bằng tiền	*91.200.000*	*28,3%*	*30.400.000*	*20,3%*
Chi phí khấu hao TSCĐ	119.631.024	*37,1%*	*119.631.024*	*79,7%*
c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	***(70.457.138.919)***		***(10.943.283.358)***	
- Hoàn nhập dự phòng, bảo hành sản phẩm, hàng hóa;	*(70.457.138.919)*		*(10.943.283.358)*	

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	2.547.223.028.904	**930.880.336.591**
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu;	130.972.597.746	51.965.252.416
- Chi phí nhân công;	22.016.705.802	10.800.200.299
- Chi phí khấu hao tài sản cố định;	486.296.228.538	121.319.473.997
- Chi phí dịch vụ mua ngoài;	495.861.242.678	133.093.205.869
- Chi phí khác bằng tiền.	485.893.165.660	119.362.197.551
- Chi phí thầu phụ	426.452.879.267	366.843.595.700
- Vốn hóa chi phí lãi vay	32.017.977.797	18.708.786.345
- Dự phòng	467.712.231.416	108.787.624.414

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.		**705.628.319**
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành; (8211)		705.628.319
- 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 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
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 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**95.810.902.228**	**179.941.442.565**
Công ty con	***95.810.902.228***	***179.941.442.565***
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	43.737.731.693	78.579.924.917
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	34.450.745.841	56.758.388.784
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	29.101.935	260.993.666
Cty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	2.486.826.144	2.513.267.462
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	5.811.141.119	20.138.786.891
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	-	-
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	49.613.976	49.613.976
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	9.245.741.520	21.640.466.869
Công ty liên doanh 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 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	**141.543.228.306**	**219.083.339.676**
Công ty con	***141.543.228.306***	***219.083.339.676***
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	47.002.707.172	45.303.567.541
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	20.388.801.176	58.831.486.254
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	17.357.430.600	87.440.000
Cty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	7.700.266.039	19.186.602.407
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	11.562.978.683	42.924.581.984
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	5.557.894.058	1.128.564.608
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	12.622.768.060	12.250.828.160
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	19.350.382.518	39.370.268.722
- Doanh thu hoạt động tài chính	**4.023.287.671**	**2**
Công ty con	***4.023.287.671***	***2***
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	1.923.287.671	1

Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	2.100.000.000	1
- Cổ tức được chia	**2.100.000.000**	**2**
Công ty con	***2.100.000.000***	***2***
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	-	1
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	2.100.000.000	1
- Chi phí tài chính	**2.112.869.433**	-
Công ty con	***2.112.869.433***	-
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	-	-
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	2.063.395.436	-
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	49.473.997	-
- Thu nhập khác		**558.960.097**
Công ty con	***272.460.590***	***558.960.097***
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	-	-
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	-	558.960.097
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	-	-
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	272.460.590	-
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	-	-
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	-	-
- Chi phí khác	**3**	-
Công ty con	**3**	-
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	**2**	-

c) **Công nợ với các bên liên quan**	**30/06/2026**	**01/01/2026**
- Đầu tư tài chính ngắn hạn (cho vay)	**11.500.000.000**	**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	**204.364.260.354**	**175.649.006.070**
Công ty con	***173.025.827.567***	***144.310.573.283***
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	59.144.390.259	33.747.741.111
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	77.546.208.769	54.875.663.148
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	31.482.892	-
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	-	19.626.264.367
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	8.504.983.136	10.965.105.010
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	27.744.187.137	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	**76.628.146.708**	**24.441.906.817**
Công ty con	***76.628.146.708***	***24.441.906.817***
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	3.438.576.142	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	8.675.389.848	225.543.226
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	49.302.048.713	2.787.211.262
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	14.231.709.404	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	**2.100.000.000**	-	
Công ty con	***2.100.000.000***	-	
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	-	-	
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	2.100.000.000	-	
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	-	-	
Công ty liên doanh liên kết	-	-	
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	**210.923.567.739**	**161.438.430.873**	#REF!
Công ty con	***210.923.567.739***	***161.438.430.873***	
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	84.215.549.893	37.399.704.478	
Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	45.156.280.444	28.396.923.891	
Công ty cổ phần cơ điện Xuân Mai	13.723.328.204	12.123.139.499	#REF!
Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	661.788.416	1.414.517.300	
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	42.909.196.975	59.673.361.507	
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Xuân Mai	1.092.092.562	4.220.437.408	
Công ty cổ phần cơ giới vận tải Xuân Mai	11.956.726.042	15.117.429.816	
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	11.208.605.203	3.092.916.974	
Công ty liên doanh liên kết	-	-	
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	**42.000.000.000**	-	
Công ty con	***42.000.000.000***	-	
Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	42.000.000.000	-	
- Vay ngắn hạn	-	-	
Công ty con	-	-	
Công ty liên doanh liên kết	-	-	
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		30/06/2026	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		59,23	67,91
- Tài sản dài hạn /Tổng tài sản		40,77	32,09
1.2. Cơ cấu vốn			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn		75,38	72,48
- Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu		3,061	2,63
- Vốn chủ sở hữu /Tổng nguồn vốn		24,62	27,52
2. Khả năng thanh toán			
2.1 Khả năng thanh toán ngắn hạn		*0,97*	*1,10*
2.2 Khả năng thanh toán nhanh		*0,61*	*0,68*

3. Tỷ suất sinh lời			
3.1 Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu			
- Tỷ suất LNTT /Doanh thu		1,26	0,56
- Tỷ suất LNST /Doanh thu		1,26	0,48
3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản			
- Tỷ suất LNTT /Tổng tài sản		0,36	0,15
- Tỷ suất LNST /Tổng tài sản		0,36	0,13
3.3 Tỷ suất LNST trên vốn CSH		1,47	0,47

Hà Nội, ngày 30 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Trưởng đơn vị
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Vũ Thị Nga	Đặng Hồng Lĩnh	Nguyễn Minh Đức