



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & XÂY DỰNG XUÂN MAI**  
XUAN MAI INVESTMENT AND CONSTRUCTION CORPORATION

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN**

### **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

(Giấy chứng nhận kinh doanh số 0500443916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04 tháng 12 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 10 tháng 05 năm 2017)

## **CHÀO MUA CÔNG KHAI**

(Theo Công văn số 4497/UBCK-QLCB do Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp ngày 04/07/2017)

**Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú**

**Mã chứng khoán: XMD**

**Mệnh giá: 10.000 đồng**

**Giá chào mua: 9.000 đồng**

**Tổng số lượng cổ phiếu đăng ký chào mua: 1.400.000 cổ phiếu**

**Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương làm đại lý chào mua công khai**

## **I. Tình hình đặc điểm của tổ chức đăng ký chào mua công khai**

### **1. Tên, địa chỉ, số điện thoại, số fax, địa chỉ website, vốn điều lệ, số lượng cổ phiếu đang lưu hành:**

Tên tổ chức: Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai

Số điện thoại: 04.73038866 Fax: 04.73078866

Địa chỉ website: <http://www.xmcc.com.vn/>

Vốn điều lệ: 399.947.090.000 đồng

Số lượng cổ phiếu lưu hành: 39.992.949 cổ phiếu

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 4 tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, Phường Hà Cầu, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

### **2. Sơ lược về ngành nghề kinh doanh, tình hình hoạt động, định hướng, kế hoạch phát triển:**

#### **a. Ngành nghề kinh doanh:**

Theo Giấy chứng nhận kinh doanh số 0500443916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04 tháng 12 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 10 tháng 5 năm 2017, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- + Xây dựng nhà các loại (Mã số: 4100);
- + Xây dựng công trình đường bộ (Mã số: 42102);
- + Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Mã số: 4290);
- + Lắp đặt hệ thống điện (Mã số: 4321);
- + Hoàn thiện công trình xây dựng (Mã số: 4330);
- + Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (Mã số: 7110);
- + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Mã số: 6810).

Sản phẩm/dịch vụ chính bao gồm:

+ Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp; 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;

+ Thiết kế các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; Lập dự án, tư vấn đầu tư, tư vấn giám sát, quản lý dự án;

+ Kinh doanh bất động sản và dịch vụ thương mại.

#### **b. Tình hình hoạt động:**

Năm 2016 Công ty đã có những bước phát triển đáng kể: hoàn thiện bộ máy tổ chức sau 3 năm tái cấu trúc. Công tác quản lý chi phí thực hiện chặt chẽ và kiểm soát trong phạm



vi được phê duyệt. Sản lượng và doanh thu đã có mức tăng trưởng khả quan; chế độ phúc lợi cho người lao động được cải thiện hơn nhiều so với năm 2015.... Đây có thể xem là những tiền đề cơ bản khá thuận lợi cho việc mở rộng, phát triển của Công ty trong năm 2017.

Công ty được đánh giá là một trong những đơn vị đi đầu trong việc ứng dụng các công nghệ xây dựng tiên tiến và hiện đang sở hữu một số công nghệ về sản xuất, thi công xây dựng có tính cạnh tranh cao như công nghệ bê tông dự ứng lực căng trước, công nghệ sản xuất, thi công lắp dựng tấm tường bê tông rỗng Acotec.

Đội ngũ nhân sự quản lý và thi công của Công ty có trình độ và kinh nghiệm trong việc triển khai các dự án nhận thầu theo công nghệ Bê tông dự ứng lực căng trước, có thể đảm nhận được các công trình phức tạp về kỹ thuật, tạo được sự thu hút đối với nhà đầu tư bất động sản trên thị trường.

Bên cạnh đó, việc chuyển hướng tham gia mạnh mẽ vào lĩnh vực đầu tư bất động sản dựa trên cơ sở các thế mạnh của Công ty về năng lực thiết kế, thi công, ứng dụng công nghệ bê tông dự ứng lực căng trước cũng đánh dấu một bước chuyển hướng tích cực trong kế hoạch phát triển công ty dựa trên hai trụ cột chính là nhà thầu EPC về xây dựng và đầu tư bất động sản. Năm 2016 Công ty đã xây dựng xong và đưa vào sử dụng khu HH2 Dương Nội với 3 tòa nhà cao 27 tầng A, B, C thuộc phường Dương Nội - Hà Đông - Hà Nội, khu nhà ở xã hội tại Bửu Long thành phố Biên Hòa tỉnh Đồng Nai... Công ty cũng thực hiện thành công một số hợp đồng chuyển nhượng và hợp tác đầu tư dự án bất động sản, dự kiến sẽ mang lại hiệu quả cho công ty năm 2017 và những năm tiếp theo.

**Bảng 1: Tổng hợp các kết quả hoạt động chủ yếu của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai**

STT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đ/v tính	Thực hiện năm 2015	Kế hoạch năm 2016	Thực hiện năm 2016	% Thực hiện so với kế hoạch năm 2016	% Thực hiện so với năm 2015
	1	2	3	4	5	6=5/4	7=5/3
1	Giá trị SXKD (Trước thuế)	Triệu đồng	1.692.161	2.072.108	2.191.365	105,8%	129,5%
2	Doanh thu thuần	Triệu đồng	1.667.407	2.268.736	2.181.603	96,2%	130,8%
3	Tổng chi phí	Triệu	1.601.576	2.176.264	2.073.507	95,3%	129,5%

	SXKD	đồng					
4	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	65.832	92.474	108.096	116,9%	164,2%
5	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	49.105	72.868	73.206	100,5%	149,1%
6	Vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	391.003	583.483	426.503	73,1%	109,1%
7	Đầu tư phát triển	Triệu đồng	167.534	149.745	117.669	78,6%	70,2%
8	Lao động và tiền lương						
8.1	Lao động sử dụng bình quân	Người	2.717	3.908	4.036	103,3%	148,5%
8.2	Thu nhập bình quân người/ tháng	Nghìn đồng	6.772	7.428	7.322	98,6%	108,1%

*Nguồn: Báo cáo thường niên Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.*

**c. Định hướng phát triển:**

Định hướng chiến lược của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai là trở thành Nhà thầu EPC hàng đầu trên thị trường xây dựng dân dụng và công nghiệp theo công nghệ Bê tông dự ứng lực tiên chế và là tổ chức phát triển dự án bất động sản chuyên nghiệp, có uy tín trên thị trường bất động sản Việt Nam. Công ty sẽ tập trung đẩy mạnh việc ứng dụng khoa học công nghệ vào sản xuất thông qua việc đầu tư thiết bị và nhận chuyển giao công nghệ của các đối tác kỹ thuật hàng đầu thế giới để giảm chi phí thi công công trình đối với hoạt động tổng thầu EPC và giảm giá vốn hàng bán đối với sản phẩm bất động sản.

**(i) Đối với lĩnh vực nhận thầu xây dựng**

XMC với thế mạnh là công ty đi đầu trong lĩnh vực bê tông xây dựng, đã tìm tòi và đưa công nghệ mới trong vật liệu xây dựng áp dụng vào các sản phẩm của công ty. Hai sản phẩm chiến lược hiện tại của XMC là bê tông dự ứng lực bán tiên chế căng trước và tấm tường Acotec.

XMC sẽ tiếp tục đẩy mạnh đầu tư và hoàn thiện công tác sản xuất công nghiệp và xây lắp, đặc biệt là coi trọng việc ứng dụng công nghệ mới trong lĩnh vực xây dựng và xác định đó là yếu tố quan trọng để tăng hiệu quả trong sản xuất kinh doanh. XMC tập trung vào các sản phẩm công nghệ và các công ty có thế mạnh như: Cầu kiện bê tông dự ứng lực căng trước, Tấm tường rỗng Acotec; đồng thời đẩy mạnh hợp tác với các công ty nước ngoài để



chuyển giao các công nghệ, kỹ thuật xây dựng mới ứng dụng trong công tác thiết kế, lắp dựng, hoàn thiện, cơ điện...như ứng dụng mô hình hóa thông tin công trình (BIM) trong thiết kế, thi công và quản lý hoạt động đầu tư và xây dựng vào Công ty.

**(ii) Đối với lĩnh vực đầu tư và phát triển các dự án bất động sản**

XMC đặt mục tiêu trở thành nhà phát triển dự án bất động sản chuyên nghiệp và có uy tín trên thị trường bất động sản Việt Nam với phương châm chất lượng tốt, giá bán hợp lý nhờ áp dụng các thành tựu về công nghệ xây dựng.

**(iii) Về mô hình quản trị**

XMC tiếp tục hoàn thiện mô hình Tổng công ty, theo đó Công ty mẹ đóng vai trò chủ đạo trong công tác thị trường, tài chính, kỹ thuật và quản lý, Công ty con là các đơn vị hạch toán định mức kinh tế kỹ thuật và phân công nội bộ theo hướng chuyên môn hóa.

**(iv) Về công tác xã hội**

XMC tiếp tục hoàn thành tốt các mục tiêu phát triển bền vững, bảo vệ môi trường, đóng góp cho xã hội và cộng đồng. XMC sẽ đẩy mạnh việc xây dựng hình ảnh bằng chính năng lực của Công ty nhằm mang đến cho khách hàng sự yên tâm và tin tưởng khi sử dụng sản phẩm và dịch vụ của Công ty.

**3. Tình hình tài chính và các chỉ tiêu tài chính:**

**Bảng 2: Cơ cấu doanh thu thuần qua các năm 2015, 2016 của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016	
	Giá trị	Tỷ trọng/DTT	Giá trị	Tỷ trọng/DTT
Doanh thu bán hàng	53.165	3,22%	9.824	0,45%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.852	1,51%	45.413	2,09%
Doanh thu kinh doanh bất động sản	486.981	29,51%	590.793	27,18%
Doanh thu hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp	1.083.331	65,64%	1.285.645	59,14%
Doanh thu hợp tác kinh doanh BCC	-	0,00%	242.137	11,14%

Doanh thu hoạt động khác	2.075	0,13%		0,00%
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.650.403</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.173.812</b>	<b>100,00%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.*

**Bảng 3: Cơ cấu Giá vốn hàng bán qua các năm 2015, 2016 của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016	
	Giá trị	Tỷ trọng/ Tổng giá vốn	Giá trị	Tỷ trọng/ Tổng giá vốn
Giá vốn bán hàng	51.288	3,58%	3.693	0,20%
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.402	0,31%	15.220	0,84%
Giá vốn kinh doanh bất động sản	421.510	29,41%	534.953	29,40%
Giá vốn hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp	955.950	66,69%	1.088.117	59,80%
Giá vốn hợp tác kinh doanh BCC	-	0,00%	177.652	9,76%
Giá vốn hoạt động khác	261	0,02%		0,00%
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.433.410</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.819.635</b>	<b>100,00%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.*

**Bảng 4: Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015, 2016 của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	2.891.127	3.131.099	8,30%
Vốn chủ sở hữu	391.003	426.503	9,08%
Doanh thu thuần	1.650.309	2.168.723	31,41%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	58.564	126.041	115,22%
Lợi nhuận khác	7.267	-17.944	-346,92%



Lợi nhuận trước thuế	65.832	108.097	64,20%
Lợi nhuận sau thuế	49.105	73.206	49,08%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.

**Bảng 5: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2015, 2016 của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai**

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2015	Năm 2016
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,83	0,81
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,45	0,43
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số nợ/ Tổng tài sản	%	86,48%	86,38%
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	639,41%	634,13%
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	Lần	1,8	1,8
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,7	0,7
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần	%	3,55%	5,81%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản bình quân (ROA)	%	2,14%	2,43%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	13,29%	17,91%
Hệ số lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/doanh thu thuần	%	2,98%	3,37%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.

#### 4. Cơ cấu cổ đông tại ngày công bố thông tin:

Trong đó:

- Cổ đông nước ngoài: 7 cổ đông

- + Số lượng: 17.595 cổ phần
- + Tỷ lệ nắm giữ: 0,04%
- Cổ đông trong nước: 997 cổ đông
- + Số lượng: 39.977.114 cổ phần
- + Tỷ lệ nắm giữ: 99,96%

**II. Tên công ty mục tiêu:** Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú

**III. Mối quan hệ giữa tổ chức đăng ký chào mua công khai với công ty mục tiêu:**

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai là cổ đông lớn của Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú.

**IV. Số lượng, tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của tổ chức đăng ký chào mua công khai đối với công ty mục tiêu trước khi chào mua:**

2.600.000 cổ phiếu, tương đương 65% số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú.

**V. Số lượng, tỷ lệ cổ phiếu dự kiến thực hiện chào mua công khai:**

1.400.000 cổ phiếu, tương đương 35% số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú.

**VI. Giá chào mua:** 9.000 đồng/1 cổ phiếu

Nguyên tắc xác định giá: Theo điểm (a) Khoản 1 Điều 48 của Nghị định 58/2012/NĐ-CP, mức giá chào mua được xác định không được thấp hơn bình quân giá tham chiếu cổ phiếu của công ty mục tiêu do Sở giao dịch chứng khoán công bố trong thời hạn 60 ngày liền trước ngày gửi bản đăng ký chào mua và không thấp hơn giá mua cao nhất của tổ chức, cá nhân thực hiện chào mua đối với cổ phiếu của công ty mục tiêu trong thời gian này.

Giá tham chiếu cổ phiếu Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú bình quân trong thời gian 60 ngày liền trước ngày gửi bản đăng ký chào mua công khai này là (từ ngày 16/3/2017 đến ngày 12/6/2017) là: 8.475 đồng/1 cổ phiếu.

Trong thời gian này, không có tổ chức, cá nhân nào thực hiện chào mua công khai với Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú.

Theo đó mức giá chào mua như trên cao hơn giá bình quân 60 ngày liền trước ngày gửi bản đăng ký chào mua công khai này.

**VII. Nguồn vốn thực hiện chào mua:**

Từ nguồn vốn tự có của Công ty, cụ thể là từ nguồn vốn lưu động của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.

Vốn lưu động của Công ty tại thời điểm 31/12/2016 theo báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất như sau:



- Tài sản ngắn hạn: 2.177.489.635.070 đồng
- Nợ ngắn hạn: 1.820.863.654.859 đồng
- Vốn lưu động = Tài sản ngắn hạn - Nợ ngắn hạn  
 $= 2.177.489.635.070 - 1.820.863.654.859 = 356.625.980.211$  đồng

Tổng giá trị số cổ phiếu đăng ký chào mua mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai phải chi trả theo mức giá chào mua 9.000 đồng/cổ phiếu là:

$$\begin{aligned} \text{Tổng giá trị chào mua} &= \text{giá trị một cổ phiếu} \times \text{Số lượng cổ phiếu đăng ký chào mua} \\ &= 9.000 \times 1.400.000 = 12.600.000.000 \text{ đồng.} \end{aligned}$$

Như vậy nguồn vốn lưu động của Công ty đủ để chi trả các chi phí mua số lượng cổ phần đã đăng ký chào mua.

#### **VIII. Phương pháp xác định giá chuyển đổi (trong trường hợp hoán đổi cổ phần):**

Không.

#### **IX. Mục đích chào mua và dự kiến kế hoạch hoạt động, kinh doanh sau khi thực hiện chào mua**

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai mong muốn đầu tư lâu dài vào Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú để đẩy mạnh phát triển các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Công ty cổ phần Xuân Mai – Đạo Tú. Với lợi thế là công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai cam kết hỗ trợ công ty mục tiêu duy trì hoạt động sản xuất và tiêu thụ sản phẩm.

Dự kiến kế hoạch sau chào mua: Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai sẽ nâng cao năng lực hoạt động của Công ty cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú bằng cách:

- Trên cơ sở lĩnh vực hoạt động chủ yếu của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, Công ty cam kết hỗ trợ Công ty CP Xuân Mai - Đạo Tú trong việc đẩy nhanh tốc độ tiêu thụ sản phẩm cấu kiện bê tông đồng thời tạo nguồn công việc thi công lắp dựng cho các đội thi công của công ty, qua đó đem lại doanh thu và nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty.

- Xây dựng chế độ tiền lương, chính sách hỗ trợ cho nhân viên một cách hợp lý. Đẩy mạnh việc thu hút thêm lao động và đào tạo cán bộ để đáp ứng tốt công việc, nâng cao năng suất và tăng hiệu quả kinh doanh cho Công ty CP Xuân Mai - Đạo Tú.

- Đầu tư vào hệ thống cơ sở hạ tầng của Công ty CP Xuân Mai - Đạo Tú, đặc biệt là việc phát triển, đầu tư, đổi mới công nghệ. Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai định hướng đưa Công ty CP Xuân Mai - Đạo Tú trở thành Công ty sản xuất cấu kiện bê tông dự ứng lực cạnh tranh lớn trên thị trường.

- Hỗ trợ tăng cường công tác quản trị Công ty CP Xuân Mai - Đạo Tú, duy trì hoạt động kinh doanh và đặt mục tiêu nâng cao kết quả hoạt động kinh doanh trong dài hạn.

**X. Thời điểm đăng ký chào mua công khai và thời hạn dự kiến hoàn tất việc chào mua:**

Từ ngày 10/07/2017 đến ngày 08/08/2017.

**XI. Điều kiện hủy bỏ đợt chào mua công khai (nếu có):**

Căn cứ quy định Điều 49 Nghị định 58/2012/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 20 tháng 7 năm 2012.

**XII. Thời hạn và phương thức thanh toán:**

Thực hiện thông qua Công ty chứng khoán được chỉ định làm Đại lý chào mua, theo hướng dẫn của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội.

**XIII. Tên công ty chứng khoán làm đại lý thực hiện việc chào mua công khai:**

Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

Địa chỉ: Tầng 2 và 3, Tòa Machinco, số 444 Hoàng Hoa Thám, Thụy Khê, Tây Hồ, Hà Nội

Điện thoại: (04) 3573 0200

Fax: (04) 3577 1966

Website: <http://apec.com.vn>

Hà Nội, ngày 5.. tháng 7.. năm 2017

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG  
XUÂN MAI**

**ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT** 



**CHỦ TỊCH HĐQT**  
**Bùi Khắc Sơn**