

## THÔNG BÁO PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu số *A.5.4./GCN-UBCK* do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày *27/12/2019*)

1. Tên tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai
2. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội
3. Số điện thoại: +84 247 3036688
4. Số Fax: +84 247 3076688
5. Tên, địa chỉ tổ chức bảo lãnh phát hành (nếu có): Không có
6. Cổ phiếu chào bán:
  - Tên cổ phiếu: **Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai**
  - Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
  - Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
  - Số lượng đăng ký chào bán: 9.623.225 cổ phiếu.
7. Khối lượng vốn cần huy động: 96.232.250.000 đồng (Bằng chữ: chín mươi sáu tỷ, hai trăm ba mươi hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng).
8. Mục đích huy động vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
9. Giá bán ra công chúng: **10.000 đồng/cổ phần.**
10. Số lượng đăng ký mua tối thiểu: không áp dụng.
11. Thời hạn nhận đăng ký mua: Dự kiến trong Quý 01 năm 2020 hoặc theo thông báo của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (“VSD”) sau khi Công ty làm thủ tục chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phần.
12. Địa điểm nhận đăng ký mua cổ phiếu và công bố Bản cáo bạch:
  - a. *Địa điểm nhận chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua cổ phiếu:*
    - ❖ Đối với chứng khoán chưa lưu ký:
      - Người sở hữu thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua cổ phiếu tại Văn Phòng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai
      - Địa chỉ: Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội
      - Điện thoại: +84 247 3036688 Fax: +84 247 3076688
      - Nộp tiền mua cổ phần trực tiếp tại Công ty hoặc nộp tiền vào tài khoản phong tỏa.
    - ❖ Đối với chứng khoán đã lưu ký:
      - Người sở hữu thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua và nộp tiền đặt mua cổ phiếu tại các Thành viên lưu ký (công ty chứng khoán) nơi cổ đông mở tài khoản lưu ký.
  - b. *Địa điểm công bố Bản cáo bạch:* Bản cáo bạch được đăng tải tại website của Tổ chức phát hành: [www.xmcc.com.vn](http://www.xmcc.com.vn) và website của Tổ chức tư vấn: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn).



13. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu:

Tên chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai

Số TK: 45010005634699

Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây.

Hà Nội, ngày 30 tháng 12 năm 2019

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**BÙI KHẮC SƠN**



ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



## BẢN CÁO BẠCH



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

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0500443916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/12/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 10/07/2019)

### CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 154 /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 27 tháng 12 năm 2019)

**BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:**

**1. Công ty Cổ Phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai**

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

Điện thoại: +84 24.7303 8866

Fax: +84 24.7303 8866

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

Email: [info@xuanmaicorp.vn](mailto:info@xuanmaicorp.vn)

**2. Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – chi nhánh Hà Nội**

Địa chỉ: 1C, Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: +84 24 3936 6321

Fax: +84 24 3936 6318

Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

**PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Họ tên: Ông Bùi Khắc Sơn

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Điện thoại: 024.7303 8866

Hà Nội, tháng 09 năm 2019



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



(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0500443916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/12/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 10/07/2019)

### CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

<b>Tên cổ phiếu:</b>	Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai
<b>Mã cổ phiếu:</b>	XMC
<b>Loại cổ phiếu:</b>	Cổ phiếu phổ thông
<b>Mệnh giá:</b>	10.000 đồng/cổ phần
<b>Giá chào bán:</b>	10.000 đồng/cổ phần
<b>Tổng số lượng chào bán:</b>	Chào bán ra công chúng: 9.623.225 cổ phiếu
<b>Phương thức phát hành:</b>	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
<b>Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá):</b>	96.232.250.000 đồng (bằng chữ: Chín mươi sáu tỷ, hai trăm ba mươi hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng).

#### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

- ❖ Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt

*Trụ sở chính*

Địa chỉ: 29 Hoàng Sa, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: +84 28 3910 4881

Website: [www.aascn.com.vn](http://www.aascn.com.vn)

Email: [admin@namviethn.vn](mailto:admin@namviethn.vn)

#### TỔ CHỨC TƯ VẤN

- ❖ Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội

Địa chỉ: 1C, Ngô Quyền, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: +84 24 3936 6321

Fax: +84 24 3936 6318

Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

## MỤC LỤC

<b>I.</b>	<b>CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>	<b>5</b>
1.	Rủi ro về kinh tế.....	5
2.	Rủi ro về luật pháp.....	7
3.	Rủi ro đặc thù ngành.....	8
4.	Rủi ro của đợt chào bán và việc sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	10
5.	Rủi ro pha loãng.....	10
6.	Rủi ro quản trị Công ty.....	11
7.	Rủi ro khác.....	12
<b>II.</b>	<b>NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....</b>	<b>13</b>
1.	Tổ chức phát hành - Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Xuân Mai.....	13
2.	Tổ chức tư vấn - Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội.....	13
<b>III.</b>	<b>CÁC KHÁI NIỆM.....</b>	<b>14</b>
<b>IV.</b>	<b>TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....</b>	<b>15</b>
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	15
1.1.	Thông tin chung.....	15
1.2.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	16
2.	Cơ cấu tổ chức và Bộ máy quản lý của Công ty.....	17
3.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; cơ cấu cổ đông ..	21
3.1.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty.....	22
3.2.	Cơ cấu cổ đông.....	22
4.	Danh sách Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những Công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành.....	23
4.1.	Công ty mẹ của tổ chức phát hành.....	23
4.2.	Công ty con của tổ chức phát hành.....	23
4.3.	Công ty liên doanh, liên kết.....	23
5.	Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty.....	24
6.	Hoạt động kinh doanh.....	27
6.1.	Sản phẩm, dịch vụ chính của Công ty.....	27
6.2.	Doanh thu, lợi nhuận qua các năm.....	42

6.3. Nguyên vật liệu .....	44
6.4. Chi phí sản xuất.....	44
6.5. Hoạt động Marketing .....	47
6.6. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	48
6.7. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết .....	49
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất .....	51
7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	51
7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo .....	52
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành .....	52
8.1. Vị thế của Công ty trong ngành.....	52
8.2. Triển vọng phát triển của ngành.....	53
8.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng phát triển của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.....	54
9. Chính sách đối với người lao động .....	55
9.1. Số lượng và cơ cấu.....	55
9.2. Chính sách đối với người lao động .....	56
10. Chính sách cổ tức .....	56
11. Tình hình tài chính .....	56
11.1. Các chỉ tiêu cơ bản.....	56
11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	61
12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng .....	63
12.1. Hội đồng quản trị.....	63
12.2. Ban Giám đốc .....	69
12.3. Ban Kiểm soát.....	74
12.4. Kế toán trưởng.....	82
13. Tài sản .....	83
14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo .....	85
14.1. Chiến lược phát triển trung và dài hạn .....	85
14.2. Dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh.....	86

14.3. Cơ sở của kế hoạch kinh doanh.....	86
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức .....	86
16. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức .....	87
17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành.....	87
18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán.....	87
<b>V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN VÀ ĐĂNG KÝ PHÁT HÀNH.....</b>	<b>87</b>
1. Loại cổ phiếu.....	87
2. Mệnh giá.....	87
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán và đăng ký phát hành.....	87
4. Giá chào bán dự kiến đối với cổ phiếu chào bán .....	88
5. Phương pháp tính giá .....	88
6. Phương thức phân phối .....	88
7. Thời gian phân phối cổ phiếu.....	88
8. Đăng ký mua cổ phiếu.....	89
9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài .....	89
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng .....	92
11. Các loại thuế có liên quan .....	93
12. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu .....	93
<b>VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN .....</b>	<b>93</b>
<b>VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN .....</b>	<b>93</b>
<b>VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>94</b>
<b>IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN .....</b>	<b>92</b>

## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (gọi tắt là “XMC” hoặc “Công ty”) là doanh nghiệp xuất phát từ một Nhà máy sản xuất bê tông tấm lớn, đang vươn lên trở thành một Công ty đầu tư bất động sản và nhà thầu EPC về xây dựng uy tín trong cả nước. Đặc thù ngành nghề và phạm vi hoạt động dẫn đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty chịu nhiều ảnh hưởng từ các nhân tố sau:

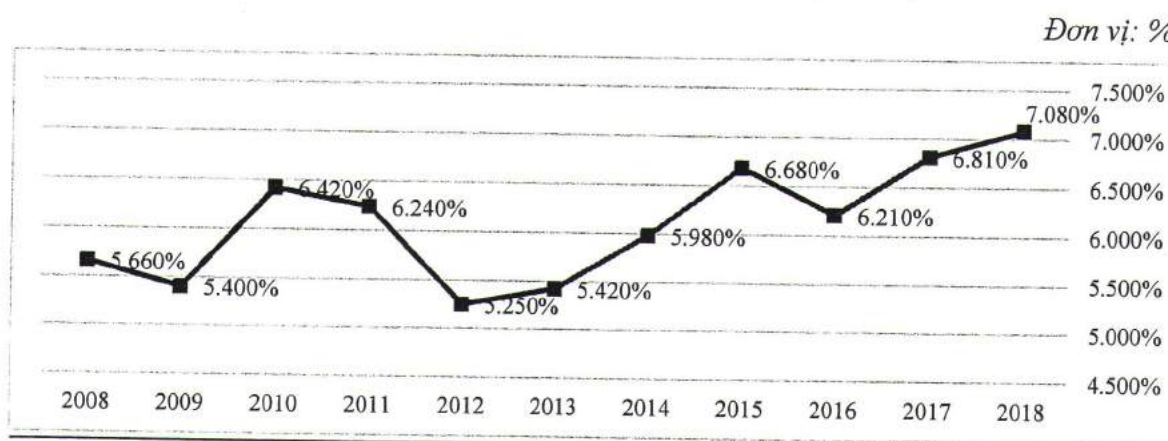
#### 1. Rủi ro về kinh tế

Sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất... chính sách kinh tế của Chính phủ có tác động nhất định đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung.

#### Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Trong năm năm trở lại đây, nền kinh tế toàn cầu đã có sự tăng trưởng vượt bậc. Việt Nam vì thế cũng nhận được những tác động tích cực từ sự tăng trưởng chung của nền kinh tế toàn cầu. Bên cạnh đó, những nỗ lực của Chính phủ nhằm kích thích nền kinh tế thông qua chính sách tiền tệ và tài khóa linh hoạt nhưng vẫn giữ được những mục tiêu cơ bản của nền kinh tế như kiểm chế lạm phát, mặt bằng lãi suất và tỷ giá ổn định .v.v. đã giúp tình hình kinh tế vĩ mô nước ta trong những năm qua có bước chuyển mình mạnh mẽ. Những thay đổi mang tính đột phá về thể chế kinh tế giai đoạn 2015 - 2018, dù mới chỉ là bước đầu, đã có tác động tích cực đến môi trường kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai nói riêng.

**Hình 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP hàng năm của Việt Nam giai đoạn 2008 – 2018**



Nguồn: Tổng cục thống kê

Trong những năm gần đây, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam đã có nhiều khả quan với mức tăng trưởng lần lượt là 5,98% trong năm 2014; 6,68% trong năm 2015; 6,1% trong năm 2016 và 6,81% trong năm 2017. GDP năm 2018 tăng 7,08% so với năm 2017, cao nhất trong vòng 10 năm qua. 6 tháng đầu năm 2019, GDP tăng 6,76%, thấp hơn 2 quý đầu năm 2018, tuy nhiên đây vẫn là mức cao trong giai đoạn 2011 – 2017. Theo dự báo của Trung tâm Thông

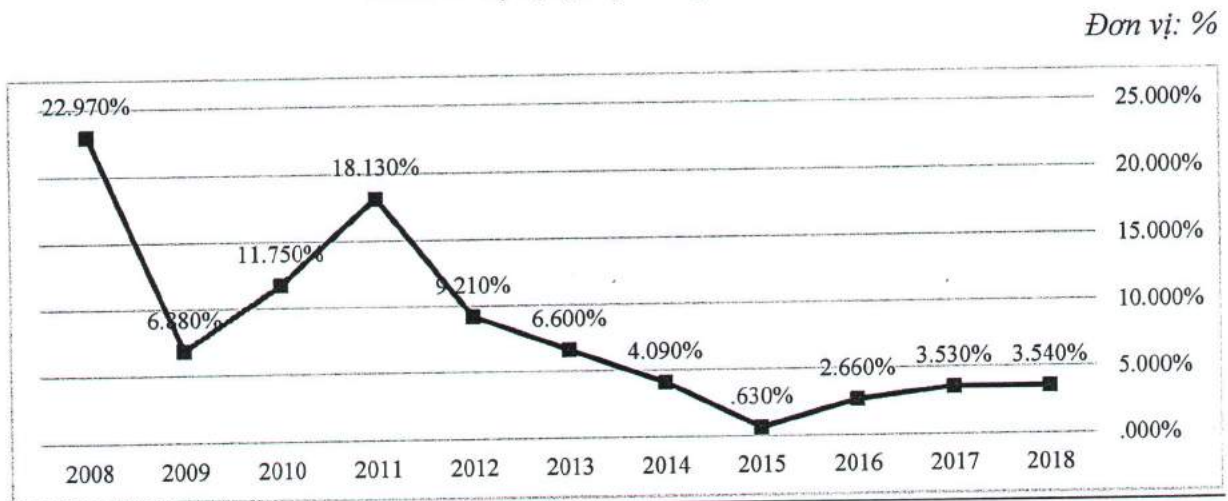


tin và Dự báo kinh tế xã hội quốc gia (Bộ Kế hoạch và đầu tư), tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2019 có thể sẽ đạt mức 6,86%, cao hơn mục tiêu của Chính phủ đề ra là 6,78%.

### Tình hình lạm phát

Lạm phát biến động sẽ ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các chủ thể trong nền kinh tế nói chung và đến hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp nói riêng. Rủi ro lạm phát tăng sẽ dẫn đến tăng chi phí sản xuất kinh doanh trong khi giá hàng hoá lại bị ảnh hưởng bởi nhu cầu thị trường. Bên cạnh đó, rủi ro lạm phát còn ảnh hưởng đến mức lãi suất chiết khấu sử dụng vốn, làm giảm giá trị dòng tiền hiện tại. Ngược lại, giảm phát cũng tiềm ẩn rủi ro đối với các doanh nghiệp trong nền kinh tế, đi kèm với sự suy giảm nhu cầu thị trường và đình trệ chi tiêu của toàn bộ nền kinh tế.

Hình 2. Tỷ lệ lạm phát qua các năm



Nguồn: Tổng cục thống kê

Giai đoạn 2015-2018, lạm phát bình quân của Việt Nam ở mức thấp kỷ lục trong nhiều năm qua, một phần là do ảnh hưởng của sự lao dốc của giá dầu thô. 6 tháng đầu năm 2019, lạm phát bình quân của Việt Nam đang ở mức 2,64%. Năm 2019, mục tiêu kiểm soát lạm phát đã được Quốc hội thông qua ở mức khoảng 4%.

### Lãi suất

Trong quá trình sản xuất kinh doanh, tùy vào đặc điểm kinh doanh của mình, mỗi doanh nghiệp có cơ cấu vốn khác nhau. Tuy nhiên, phần lớn các doanh nghiệp sử dụng nguồn vay lớn từ các ngân hàng thương mại nên việc biến động lãi suất ngân hàng sẽ gây nên những rủi ro nhất định cho doanh nghiệp.

Từ đầu năm 2012 đến nay, mặt bằng lãi suất huy động đã giảm mạnh, từ đó các doanh nghiệp trong nước có thể tiếp cận được vốn vay với chi phí lãi vay rẻ hơn. Từ mức lãi suất trên 20% những năm 2010 – 2011, lãi suất cho vay thời điểm hiện tại đã giảm mạnh xuống phổ biến ở mức 8 – 9%/năm, qua đó hỗ trợ tích cực cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh

nghiệp nói chung. Lãi suất thấp sẽ hỗ trợ cho Công ty trong việc giảm chi phí lãi vay, ảnh hưởng tích cực đến kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2019 và các năm tiếp theo.

Những bất ổn về lạm phát và lãi suất xảy ra vào những năm 2008 và 2010 làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến sự phát triển của nền kinh tế đã trở thành bài học kinh nghiệm to lớn cho Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước. Quan điểm nhất quán, xuyên suốt trong việc điều hành chính sách tài chính, tiền tệ hiện nay là đảm bảo ổn định, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển kinh tế. Do vậy, rủi ro liên quan đến việc lãi suất tăng đột biến gây khó khăn cho nền kinh tế sẽ khó có thể tái diễn trong thời gian tới.

### **Rủi ro về tỷ giá**

Trong năm 2018, để ổn định tỷ giá, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đã tiếp tục sử dụng các biện pháp ổn định thị trường ngoại hối và nhanh chóng can thiệp khi thị trường có biến động thông qua các nghiệp vụ thị trường mở, áp dụng cơ chế bán kỳ hạn... Ngoài ra, mức dự trữ ngoại hối tăng cùng với việc cân cân thương mại tiếp tục thặng dư đã giúp thị trường ngoại hối Việt Nam không bị biến động mạnh. Tuy nhiên, trước những biến động của kinh tế thế giới như việc kinh tế Mỹ phục hồi, Fed tiếp tục tăng lãi suất, chiến tranh thương mại Mỹ - Trung... dẫn đến áp lực tăng lãi suất và tỷ giá USD trên thị trường quốc tế là không tránh khỏi. Trong ngắn hạn, việc mất giá của tiền đồng sẽ gây khó khăn cho Công ty do hiện tại XMC đang nhập khẩu dây chuyền sản xuất và một số vật tư, thiết bị từ nước ngoài, trong khi Công ty không có nguồn doanh thu ngoại tệ để bù đắp. Tuy nhiên, các chuyên gia kinh tế đều tin tưởng rằng sau đợt điều chỉnh mạnh tỷ giá vừa qua, đồng Việt Nam đã có dư địa đủ lớn để linh hoạt trước các diễn biến bất lợi trên thị trường quốc tế và trong nước trong năm 2019, tạo sự ổn định vững chắc cho thị trường ngoại tệ và đồng Việt Nam. Công ty cũng có những dự báo trong chính sách nhập hàng tồn kho và chính sách phòng ngừa rủi ro khi ký hợp đồng mua bán hàng hóa với đối tác nước ngoài để giảm thiểu rủi ro về tỷ giá.

## **2. Rủi ro về luật pháp**

Rủi ro về Luật pháp là rủi ro mang tính hệ thống, có ảnh hưởng chung đến toàn ngành sản xuất cũng như nền kinh tế. Những thay đổi trong chính sách quản lý vĩ mô của Chính phủ đều có những tác động nhất định đến hoạt động của Công ty.

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản, bên cạnh việc chịu điều chỉnh của Luật doanh nghiệp nói chung, Xuân Mai chịu ảnh hưởng mạnh mẽ từ những thay đổi của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở... và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Với việc người nước ngoài được sở hữu bất động sản, nhu cầu bất động sản nhà ở sẽ tăng trong thời gian tới. Xuân Mai đồng thời là công ty đại chúng nên hoạt động của Xuân Mai chịu sự điều chỉnh của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Việt Nam hiện là một nước đang phát triển, do đó, luật và các văn bản dưới luật ở giai đoạn này đang trong quá trình hoàn thiện. Sự thay đổi về chính sách là vấn đề tất yếu và ít nhiều gây ra ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, rủi ro pháp lý

là rủi ro thuộc khía cạnh hệ thống, đòi hỏi mỗi doanh nghiệp phải có những điều chỉnh và thích ứng phù hợp để phát huy tối đa mặt thuận lợi, hạn chế mặt bất lợi mà mỗi sự thay đổi chính sách gây ra đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

### **3. Rủi ro đặc thù ngành**

Bên cạnh những rủi ro vĩ mô, tình hình hoạt động kinh doanh và giá cổ phiếu của doanh nghiệp còn có thể bị ảnh hưởng bởi những yếu tố đặc thù của ngành và của công ty.

#### **Rủi ro về thị trường**

Là doanh nghiệp hoạt động với các mảng kinh doanh chính là sản xuất vật liệu xây dựng, thi công xây lắp và bất động sản, hoạt động kinh doanh của XMC chịu sự tác động trực tiếp từ diễn biến thị trường ngành bất động sản và xây dựng nói chung. Trong năm 2017, ngành bất động sản và xây dựng vẫn tăng trưởng tương đối khả quan. Đối với ngành bất động sản, tồn kho vẫn tiếp tục giảm cùng đà tăng trưởng chung của nền kinh tế. Tồn kho bất động sản theo Bộ xây dựng tính đến cuối năm 2018 giảm còn 22.852 tỷ đồng. Đối với ngành xây dựng, tốc độ của tăng trưởng của ngành đạt mức khá cao 9,16% so với năm trước và tiếp tục duy trì với tốc độ 7,85% trong 6 tháng đầu năm 2019.

Có thể thấy lĩnh vực xây dựng tăng trưởng phụ thuộc vào diễn biến thị trường bất động sản. Tuy nhiên, ngành xây dựng cũng phải đối mặt với những rủi ro khá lớn trong năm 2019 trong điều kiện thị trường bất động sản được dự đoán là sẽ dần hạ nhiệt sau giai đoạn tăng trưởng mạnh. Cùng với đó, các chính sách quản lý chặt chẽ hơn từ NHNN đối với hoạt động cho vay bất động sản sẽ hạn chế nguồn vốn cho lĩnh vực này. Điều này có thể dẫn đến ngành bất động sản gặp khó khăn trong thời gian tới và kéo theo sự sụt giảm của ngành xây dựng.

#### **Rủi ro về cạnh tranh**

Ngành kinh doanh bất động sản là ngành có tiềm năng phát triển lớn, rào cản gia nhập ngành không quá khó khăn nên ngày càng có nhiều doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực này. Cùng với xu hướng mở cửa, không chỉ các doanh nghiệp trong nước mà ngày càng nhiều doanh nghiệp nước ngoài với tiềm lực tài chính mạnh, có kinh nghiệm trong phát triển dự án và quản lý bất động sản cũng tham gia thị trường, dẫn đến cạnh tranh nội bộ ngành gia tăng.

#### **Rủi ro về quy hoạch phát triển đô thị**

Tại Hà Nội nói riêng và nhiều địa phương khác trên lãnh thổ Việt Nam nói chung, quy hoạch phát triển đô thị nhìn chung không ổn định và thường bị điều chỉnh; việc phát triển cơ sở hạ tầng không được thực hiện đúng tiến độ gây ảnh hưởng lớn đến tiến độ dự án và kế hoạch kinh doanh của các chủ đầu tư. Thị trường phát triển chính của Công ty là Hà Nội nên rủi ro này cũng sẽ ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của Công ty.

#### **Rủi ro về đền bù giải phóng mặt bằng**

Quy đất sạch là yếu tố cốt lõi trong hoạt động kinh doanh của các công ty phát triển bất động sản. Hiện nay, công tác đền bù giải phóng mặt bằng vẫn còn nhiều khó khăn bất cập, chủ yếu phát sinh từ việc không có sự đồng thuận giữa khung giá đền bù với giá thị trường. Quy định

đền bù giải tỏa theo giá thị trường được thực hiện trong tình hình giá đất có nhiều biến động, đặc biệt tại các đô thị lớn. Nếu để xảy ra việc chậm trễ trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng sẽ ảnh hưởng đến tình hình tài chính và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, do chi phí đền bù giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất cho dự án chiếm tỷ trọng khá lớn trong tổng chi phí đầu tư phát triển dự án, làm ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm dự án và lợi nhuận của Công ty. Đến thời điểm hiện tại, các dự án Xuân Mai đang triển khai đều là các dự án đã hoàn thành giải phóng mặt bằng.

### **Rủi ro nguồn nguyên liệu đầu vào**

Đối với các Công ty hoạt động trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng, xây lắp và bất động sản, chi phí nguyên vật liệu đầu vào như thép, xi măng, cát đá sỏi... chiếm tỷ trọng lớn trong giá thành sản xuất. Lợi nhuận của Công ty phụ thuộc nhiều vào sự biến động giá của nguyên vật liệu. Để hạn chế rủi ro này, các bộ phận trong Công ty đã kết hợp và xây dựng chính sách hàng tồn kho thích hợp cho từng loại nguyên vật liệu để làm giảm rủi ro tăng giá các nguyên vật liệu này.

### **Rủi ro về an toàn lao động**

Nguyên nhân do tính chất đặc thù của ngành Xây dựng, phần lớn người lao động phải thực hiện công việc nặng nhọc ngoài trời, chịu ảnh hưởng của yếu tố thời tiết và thường xuyên làm việc trên cao. Do vậy, Công ty cần phải có hệ thống quản lý về an toàn lao động hiệu quả để tránh các rủi ro về tai nạn lao động. Xuân Mai thường xuyên thực hiện các chế độ kiểm tra, bảo trì, bảo dưỡng thiết bị thi công. Các chính sách về an toàn được phổ biến và đào tạo cho tất cả người lao động làm việc trên công trường để đảm bảo mọi cá nhân đều hiểu và thực hiện đúng các quy định nghiêm ngặt về chính sách an toàn lao động của Công ty.

### **Rủi ro về chậm thanh toán**

Việc thu hồi vốn và bán hàng bất động sản là một vấn đề không đơn giản. Việc chậm thanh toán xuất phát từ nhiều nguyên nhân như Chủ đầu tư không huy động được vốn, Chủ đầu tư khó giải ngân nguồn vốn vay, sản phẩm không bán được, hay một số Chủ đầu tư cố kéo dài thời hạn thanh toán để chiếm dụng vốn của Nhà thầu. Để hạn chế rủi ro này, Công ty chủ động tìm hiểu đánh giá tình hình tài chính của Chủ đầu tư, tìm hiểu khả năng tiêu thụ sản phẩm trước khi tham gia thầu. Đồng thời, Công ty xây dựng quy trình thanh toán, quyết toán chặt chẽ và thực hiện chế độ giám sát thanh toán thường xuyên để rút ngắn thời gian thanh toán và thu hồi vốn.

### **Rủi ro về đầu tư thiết bị**

Việc đầu tư thiết bị nhằm đáp ứng nhu cầu thi công, đẩy nhanh tiến độ, giảm thiểu số lượng công nhân thi công trên công trường đồng thời nâng cao chất lượng và đảm bảo an toàn thi công, tạo sự tin tưởng cho các Chủ đầu tư. Tuy nhiên, việc đầu tư không đồng bộ, không phù hợp với trình độ chuyên môn người sử dụng sẽ gây lãng phí cho Chủ đầu tư. Do vậy, Xuân Mai thực hiện đánh giá năng lực tổ chức thi công và các thiết bị hiện có, tiếp thu có chọn lọc các công nghệ, thiết bị thi công hiện đại, ứng dụng vào việc thi công của Công ty. Xuân Mai

là một trong những đơn vị đầu tiên áp dụng công nghệ bê tông dự ứng lực tại Việt Nam và ứng dụng công nghệ tấm tường vào thi công, giúp tăng chất lượng công trình, giảm thiểu số lượng công nhân cần trên công trường đồng thời đảm bảo vệ sinh môi trường của công trường xây dựng.

#### **4. Rủi ro của đợt chào bán và việc sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

##### **Rủi ro của đợt chào bán**

Giá cổ phiếu được xác định bởi quan hệ cung cầu của thị trường. Mọi quan hệ cung cầu này phụ thuộc vào nhiều yếu tố mang tính kinh tế lẫn tâm lý của nhà đầu tư. Giá cổ phiếu Công ty không nằm ngoài quy luật chung đó. Do vậy, thông tin về lượng cung chứng khoán tăng lên có thể ảnh hưởng đến giá chứng khoán và việc quyết định thực hiện quyền của cổ đông hiện hữu.

##### **Rủi ro về việc sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

Trong những năm vừa qua, với việc tập trung đẩy mạnh đầu tư phát triển các dự án bất động sản tại phân khúc bình dân, XMC cần tăng lượng vốn lưu động trong công ty. Việc bổ sung vốn lưu động bằng nguồn vốn chủ sở hữu sẽ góp phần làm giảm đáng kể chi phí lãi vay, từ đó cải thiện biên lợi nhuận, gia tăng giá trị cho cổ đông. Do đó, số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng để bổ sung nhu cầu vốn lưu động đang ngày càng cao khi số lượng các dự án Công ty làm chủ đầu tư tiếp tục tăng trong thời gian tới. Tuy nhiên, rủi ro sử dụng hiệu quả vốn vẫn có thể xảy ra. Với đội ngũ Ban lãnh đạo tâm huyết và nhiều kinh nghiệm cùng bối cảnh kinh tế vĩ mô ổn định, những rủi ro sẽ được hạn chế và phòng ngừa ở mức tối đa.

#### **5. Rủi ro pha loãng**

Tổng số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu trong đợt này tối đa là 8.040.000 cổ phiếu, bằng 20% lượng cổ phiếu của Công ty đang lưu hành. Sau khi toàn bộ lượng cổ phiếu trong đợt phát hành thêm này chính thức được đưa vào giao dịch trên thị trường, nhà đầu tư nên lưu ý là lượng cổ phiếu chào bán thêm sẽ khiến cho tổng số cổ phiếu lưu hành của Công ty tăng lên.

Trong đợt chào bán sẽ xuất hiện rủi ro pha loãng, bao gồm: (i) thu nhập ròng trên mỗi cổ phần – EPS (Earning Per Share); (ii) giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần; (iii) tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết; (iv) giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.

##### **(i) Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu**

Chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) có thể giảm (bị pha loãng) do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại. Cụ thể như sau:

<b>Nội dung</b>	<b>Số lượng cổ phiếu</b>	<b>Lợi nhuận 4 quý gần nhất (triệu đồng)</b>	<b>EPS (VND/cổ phiếu)</b>
Trước khi phát hành	57.741.114	89.611.323.026	1.552

Sau khi phát hành	67.364.369	1.330
-------------------	------------	-------

**(ii) Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần**

Chỉ số giá trị sổ sách mỗi cổ phần (BVPS) có thể giảm (bị pha loãng) do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại. Cụ thể như sau:

Nội dung	Số lượng cổ phiếu	Giá trị sổ sách tại 30/09/2019 (triệu đồng)	BVPS (VND/cổ phiếu)
Trước khi phát hành	57.741.114	612.627	10.610
Sau khi phát hành	67.364.369	708.859	10.523

**(iii) Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết**

Việc phát hành một lượng cổ phiếu ra thị trường cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ cổ phiếu phát hành thêm / tỷ lệ cổ phiếu đang lưu hành là 16,67% (tỷ lệ phát hành 6:1). Rủi ro pha loãng tỷ lệ sở hữu xảy ra khi khối lượng chào bán vượt quá khả năng hấp thụ của cổ đông. Đối với các cổ đông từ chối quyền mua, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm xuống. Với phương án phát hành cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt với tỷ lệ biểu quyết thông qua, cổ đông đã được chuẩn bị về đợt phát hành này, do đó, khả năng pha loãng tỷ lệ sở hữu của các cổ đông hiện hữu được đánh giá ở mức thấp.

**(iv) Rủi ro giảm giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm**

Việc phát hành thêm cổ phần sẽ làm pha loãng giá trị cổ phiếu. Cụ thể, tại thời điểm phát hành cổ phiếu, giá trị của cổ phiếu Công ty sẽ bị pha loãng theo công thức sau:

$$\text{Giá tham chiếu điều chỉnh} = (P(t-1) + (I1 * Pr)) / (1 + I1)$$

Trong đó:

P(t-1): là giá đóng cửa của cổ phiếu trước ngày giao dịch không hưởng quyền

Pr: là giá chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu

I1 : Tỷ lệ vốn tăng do chào bán cho cổ đông hiện hữu

**6. Rủi ro quản trị Công ty**

Rủi ro quản trị đối với mỗi doanh nghiệp có thể phát sinh do 2 nguyên nhân chính (i) sự thiếu hụt chưa được bù đắp kịp thời của một hoặc nhiều cán bộ lãnh đạo chủ chốt và (ii) sự hài hòa lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp quản trị. Để hạn chế rủi ro quản trị, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tuân thủ các quy định về quản trị công ty quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành và áp dụng chế độ báo cáo, công bố thông tin chặt chẽ.

## 7. Rủi ro khác

Bên cạnh những nhân tố rủi ro trên, còn một số nhân tố rủi ro mang tính bất khả kháng như: thiên tai, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn. Nếu những rủi ro này xảy ra sẽ để lại những hậu quả thực sự nghiêm trọng, tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh và phát triển của Công ty.

## **II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**

### **1. Tổ chức phát hành - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai**

Ông Bùi Khắc Sơn Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng

Ông Kim Mạnh Hà Chức vụ: Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Minh Đức Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Ông Mai Văn Định Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

### **2. Tổ chức tư vấn - Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – chi nhánh Hà Nội**

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Ngọc Anh

Chức vụ: Giám đốc Khối – Khối Dịch vụ Ngân hàng đầu tư

*Giấy UQ: Số 08/2019/UQ-SSI ngày 03/06/2019 kí bởi ông Nguyễn Duy Hưng – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.*

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - chi nhánh Hà Nội tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn phát hành đã ký với Công Ty Cổ Phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công Ty Cổ Phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai cung cấp.



### III. CÁC KHÁI NIỆM

- UBCKNN : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- VSD : Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam
- TTCK : Thị trường chứng khoán
- Công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Xuân Mai
- XMC : Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Xuân Mai
- Điều lệ : Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Xuân Mai
- SSI : Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn
- Giấy CNĐKKD : Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- HĐQT : Hội đồng Quản trị
- BKS : Ban Kiểm soát
- BTGD : Ban Tổng Giám đốc
- CK : Chứng khoán
- TSCĐ : Tài sản cố định
- Thuế TNDN : Thuế Thu nhập doanh nghiệp
- CĐ : Cổ đông
- ĐVT : Đơn vị tính
- CBCNV : Cán bộ, công nhân viên
- HĐ : Hợp đồng
- CBTT : Công bố thông tin

#### **IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

##### **1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển**

###### **1.1. Thông tin chung**

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
- Tên tiếng Anh: XUAN MAI INVESTMENT AND CONSTRUCTION CORPORATION
- Trụ sở chính: Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội
- Điện thoại: +84 247 3036688
- Fax: +84 247 3076688
- Website: <http://xmcc.com.vn/>
- Email: [info@xuanmaicorp.vn](mailto:info@xuanmaicorp.vn)
- Giấy CNĐKKD: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500443916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/12/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 10/07/2019
- Tài khoản mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – chi nhánh Hà Tây
- Số tài khoản: 45010005634699
- Vốn điều lệ: 577.411.140.000 đồng (Năm trăm bảy mươi bảy tỷ, bốn trăm mười một triệu, một trăm bốn mươi nghìn đồng)
- Ngành nghề kinh doanh chính:

<b>STT</b>	<b>Tên ngành</b>	<b>Mã ngành</b>
1	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng Chi tiết: 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.	4290 (chính)
2	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Thiết kế các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; Lập dự án, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát, quản lý dự án;	7110
3	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Hoạt động kinh doanh bất động sản và dịch vụ thương mại	6810

## **1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển**

### **❖ Quá trình hình thành và phát triển**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (tiền thân là Nhà máy Bê tông tấm lớn Xuân Mai) được thành lập ngày 29/11/1983 và được cổ phần hóa vào năm 2003 với số vốn điều lệ là 18 tỷ đồng. Với hơn 3.000 cán bộ, nhân viên có trình độ chuyên môn cao và công nhân lành nghề, Công ty đang phấn đấu nỗ lực hết mình, không ngừng cải thiện kỹ thuật, công nghệ sản xuất để trở thành nhà thầu và nhà đầu tư bất động sản có uy tín tại Việt Nam.

- Năm 1983 Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tiền thân là Nhà máy Bê tông tấm lớn Xuân Mai được thành lập ngày 29 tháng 11 năm 1983 theo Quyết định số 1434-BXD/TCCB của Bộ Xây dựng do Liên Xô giúp đỡ xây dựng. Nhà máy có quy mô lớn và trang thiết bị đồng bộ để sản xuất cấu kiện bê tông tấm lớn phục vụ lắp dựng chung cư tại Xuân Mai và Hà Nội.
- Năm 1996 Nhà máy Bê tông tấm lớn Xuân Mai được đổi tên thành Nhà máy Bê tông và Xây dựng Xuân Mai và chuyển về trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam theo Quyết định số 1049 BXD/TCLĐ ngày 06/12/1996 của Bộ Xây dựng.  
  
Công ty đã chủ động ký kết chuyển giao công nghệ với hãng Saret International của Cộng hòa Pháp để đầu tư dây chuyền bê tông dự ứng lực khẩu độ nhỏ sản xuất dầm PPB phục vụ cho việc lắp dựng các công trình dân dụng. Sản phẩm dầm PPB đã được áp dụng rộng rãi ở Hà Nội và các tỉnh lân cận.
- Năm 1999 Được sự chỉ đạo của Bộ Xây dựng, Tổng công ty VINACONEX đã hợp tác với hãng RONVEAUX của Vương quốc Bỉ xây dựng một dây chuyền sản xuất các cấu kiện bê tông cốt thép ứng suất trước tiên chế khẩu độ lớn bằng phương pháp kéo trước tại nhà máy Bê tông Xuân Mai để sản xuất cấu kiện bê tông dự ứng lực phục vụ cho việc lắp dựng các khu chung cư cao tầng, nhà máy công nghiệp, công trình công cộng và các công trình giao thông. Sản phẩm bê tông ứng suất trước tiên chế có những tính năng, ưu điểm vượt trội như: Chất lượng cao, tính bền, ít phải bảo dưỡng khi sử dụng, tạo ra những không gian lớn từ đó tạo ra khoảng mở cho các nhà thiết kế kiến trúc và giúp tiết kiệm các chi phí công trình.
- Năm 2005 Công ty là đơn vị đầu tiên và duy nhất của ngành xây dựng Việt Nam nhận “Giải thưởng Nhà nước về Khoa học công nghệ”.
- Năm 2007 Công ty đã thực hiện niêm yết và giao dịch 10 triệu cổ phiếu tại trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là XMC và Vinaconex Xuân Mai đã nhận giải thưởng “Thương hiệu chứng khoán

uy tín” năm 2008 và 2010.

- Năm 2008 Công ty thực hiện chuyển đổi mô hình Công ty Mẹ - Công ty Con theo hướng chuyên môn hóa, từng bước mở rộng và hoàn thiện mô hình quản lý hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty Con, qua đó nâng cao hơn nữa thế và lực của Công ty trên thị trường xây dựng. Đến nay, công ty đã thành lập được 7 Công ty con với ngành nghề đa dạng và hoạt động trên khắp cả nước.
- Năm 2010 Công ty là đơn vị có doanh thu đứng đầu và lợi nhuận đứng thứ 2 trong Tổng công ty VINACONEX. Vinaconex Xuân Mai đã được nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ và Huân Chương Lao động Hạng II của Chủ tịch nước trao tặng.
- Năm 2013 Được sự nhất trí của Đại hội đồng cổ đông về chủ trương tái cấu trúc Công ty, Tổng công ty VINACONEX đã chuyển nhượng toàn bộ 10.200.000 cổ phần Công ty CP Bê tông và xây dựng Vinaconex Xuân Mai cho Công ty TNHH Khải Hưng.
- Năm 2014 Ngày 21/4/2014, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (Tên viết tắt: Xuan Mai Corporation).
- Năm 2017 Công ty tiến hành tăng vốn điều lệ lên 399.947.090.000 đồng từ việc phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
- Năm 2018 Công ty tiến hành tăng vốn điều lệ lên 499.929.460.000 đồng từ việc phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
- Năm 2019 Công ty thực hiện đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch UPCOM.

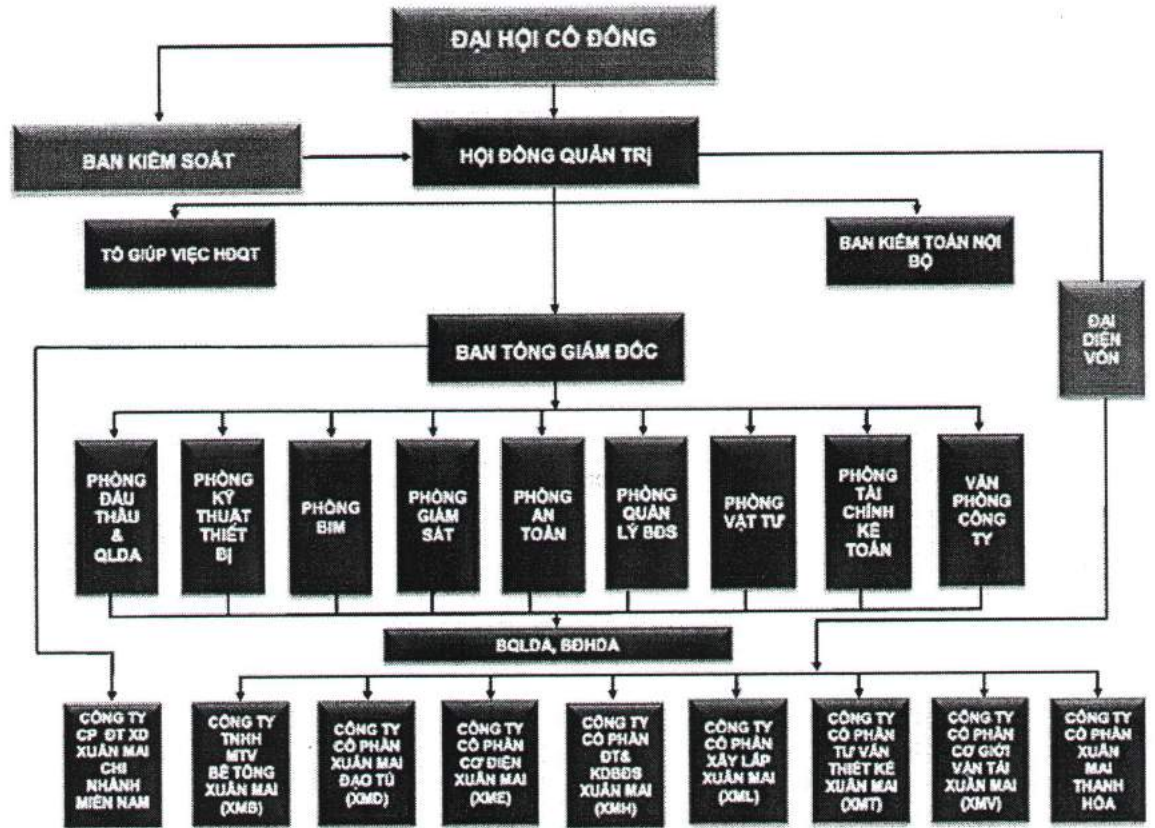
## **2. Cơ cấu tổ chức và Bộ máy quản lý của Công ty**

### **❖ Trụ sở chính:**

- Trụ sở chính: Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội
- Điện thoại: +84 247 3038866
- Website: <http://xmcc.com.vn/>

### **Sơ đồ tổ chức của Công ty**

## SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



### ❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết hoặc người được cổ đông có quyền biểu quyết uỷ quyền. ĐHĐCĐ có các quyền sau:

- Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua kế hoạch phát triển của Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm, các báo cáo của BKS, của HĐQT và của các kiểm toán viên;
- Quyết định số lượng thành viên của HĐQT;
- Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên HĐQT và BKS;

### ❖ Hội đồng Quản trị

HĐQT của Công ty gồm 05 thành viên. HĐQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty. Trừ những thẩm quyền thuộc ĐHĐCĐ, HĐQT có các quyền sau:

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

❖ **Ban Kiểm soát**

BKS do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 03 thành viên để thực hiện giám sát HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện các nhiệm vụ được giao, bao gồm:

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

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ về điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các Phó Tổng giám đốc có trách nhiệm phối hợp cùng Tổng Giám đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ban Tổng Giám đốc có nhiệm vụ:

- Tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo nghị quyết, quyết định của HĐQT, nghị quyết của ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty và tuân thủ pháp luật;
- Xây dựng và trình HĐQT các quy chế quản lý điều hành nội bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn của Công ty;
- Đề nghị HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng kỷ luật đối với Tổng Giám đốc, Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng;
- Ký kết, thực hiện các hợp đồng kinh tế, hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật;
- Báo cáo HĐQT về tình hình hoạt động, kết quả sản xuất kinh doanh, chịu trách nhiệm

trước HĐQT, ĐHĐCĐ và pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty;

- Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua.

❖ **Ban Kiểm toán nội bộ**

Ban Kiểm toán nội bộ là bộ phận độc lập, trực thuộc HĐQT Công ty, có chức năng kiểm tra, giám sát, đánh giá tính tuân thủ, trung thực, đúng đắn, hiệu quả trong công tác quản lý, điều hành và thực thi mọi hoạt động của Công ty; đưa ra các báo cáo đánh giá mang tính độc lập, khách quan trình HĐQT để có các chính sách phù hợp nhằm điều chỉnh công tác quản trị điều hành và quản lý chi phí; tư vấn, tham mưu cho HĐQT, nhằm đảm bảo các hoạt động của Công ty tuân thủ quy định của Pháp luật, đạo đức kinh doanh, Quy định nội bộ của Công ty, giúp kiểm soát rủi ro và nâng cao hiệu quả hoạt động.

Phạm vi hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ bao gồm nhưng không giới hạn bởi các hoạt động sau đây:

- Các hoạt động liên quan đến công tác tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con;
- Các hoạt động liên quan đến công tác chi tiêu, mua sắm thường xuyên;
- Các hoạt động liên quan đến công tác mua bán vật tư;
- Các hoạt động liên quan đến đầu tư dự án;
- Các hoạt động liên quan đến dự án nhận thầu;
- Các hoạt động khác theo yêu cầu của Hội đồng quản trị Công ty.

❖ **Nhiệm vụ và chức năng của các phòng ban**

**Văn phòng công ty:**

Là bộ phận tham mưu cho TGD và HĐQT trong công tác xây dựng bộ máy tổ chức, nhân sự của Công ty. Đảm nhiệm các công việc hành chính quản trị, đối ngoại của Công ty, phục vụ cho toàn bộ hoạt động của HĐQT, BĐH và bộ máy các phòng, ban của Công ty. Quản lý hoạt động Nhóm trợ lý của Tổng Giám đốc. Thực hiện vai trò pháp chế cho toàn Công ty.

**Phòng Đấu thầu và Quản lý Dự án**

Là cơ quan tham mưu giúp việc cho TGD trong công tác xây dựng kế hoạch hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng tháng, hàng quý, hàng năm và công tác phát triển thị trường, tham gia đấu thầu của Công ty. Thực hiện vai trò đầu mối trong hoạt động đấu thầu của Công ty, quản lý chi phí đối với các dự án nhận thầu và dự án đầu tư theo các hợp đồng kinh tế đã ký kết với các đối tác/nhà thầu. Là tổ chức tham mưu cho TGD và HĐQT để chuẩn bị triển khai các dự án nhận thầu, dự án do công ty đầu tư, đồng thời kiểm soát, theo dõi quá trình thanh quyết toán dự án.

**Phòng Kỹ thuật Thiết bị**

Là cơ quan tham mưu và quản lý cho TGD và HĐQT trong lĩnh vực kỹ thuật, vật liệu, công

nghệ, sản xuất, nghiên cứu phát triển bao gồm phát triển sản phẩm mới và các giải pháp trong sản xuất, thi công. Chủ trì quản lý thiết kế, xây dựng biện pháp thi công. Là đơn vị tham mưu về công tác định mức kinh tế kỹ thuật tiêu hao nguyên nhiên liệu, vật tư phục vụ sản xuất thi công. Chịu trách nhiệm bảo đảm các yêu cầu về thiết bị phục vụ thi công của công ty một cách kịp thời, hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả, an toàn, chặt chẽ.

#### **Phòng Vật tư**

Là tổ chức tham mưu cho TGD, HĐQT trong công tác quản lý thiết bị, mua sắm vật tư trong toàn hệ thống Công ty đảm bảo an toàn hiệu quả, phục vụ tốt nhất cho hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty. Trực tiếp quản lý toàn bộ vật tư nguyên liệu phục vụ sản xuất của các nhà máy và thi công tại công trình theo quy định về công tác vật tư, đảm bảo yêu cầu kịp thời, hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả, an toàn, chặt chẽ.

#### **Phòng Giám sát**

Là phòng tham mưu cho TGD trong công tác giám sát và nghiệm thu nội bộ về chất lượng, giám sát tiến độ, an toàn, an ninh, vệ sinh môi trường, PCCN tại hiện trường của các dự án do Công ty nhận thầu và làm chủ đầu tư. Là cơ quan tham mưu cho TGD về công tác an toàn, an ninh và y tế trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm tại nhà máy và các công trường.

#### **Phòng Tài chính – kế toán**

Là cơ quan tham mưu cho TGD và HĐQT về công tác tài chính kế toán của công ty và trực tiếp thực hiện các hoạt động tài chính, kế toán bao gồm các công việc: Tài chính, kế toán tài vụ, thanh quyết toán hợp đồng kinh tế, kiểm soát các chi phí hoạt động, quản lý vốn, tài sản của Công ty, tổ chức, chỉ đạo công tác hạch toán kế toán trong toàn Công ty; Chịu trách nhiệm về công tác quan hệ cổ đông.

#### **Phòng Quản lý Bất động sản**

Là đơn vị tham mưu cho TGD và HĐQT Công ty về quản lý công tác bán hàng và sau bán hàng, cho thuê bất động sản, thực hiện công tác báo cáo thống kê về bán hàng các dự án và công tác cho thuê Bất động sản của Công ty.

#### **Phòng BIM**

Là cơ quan tham mưu cho TGD và HĐQT về công tác triển khai công nghệ và quy trình BIM trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; Thực hiện công tác quản lý triển khai BIM trong các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

#### **Phòng An toàn**

Là cơ quan tham mưu cho TGD và HĐQT về công tác triển khai An toàn vệ sinh lao động – PCCN – Bảo vệ môi trường, an ninh trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; thực hiện công tác giám sát hoạt động an toàn trên công trường; giám sát và tư vấn các hoạt động y tế tại các công trình xây dựng.



### 3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; cơ cấu cổ đông

#### 3.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

**Bảng 1: Danh sách cổ đông lớn của công ty tại 21/05/2019 (ngày chốt quyền gần nhất)**

STT	Danh sách cổ đông lớn	Nơi đăng ký HKTT đối với cá nhân hoặc địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức	Số cổ phần	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Đinh Thị Thanh Hà	18 Trung Yên 5, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội	14.552.624	145.526.240.000	25,2%
2	Công ty TNHH Khải Hưng	39 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội	14.245.236	142.452.360.000	24,67%
3	Nguyễn Phương Lan	Số 6-N1-TT QDDK-PKKQ Khương Mai, Thanh Xuân, Hà Nội	5.584.425	55.844.250.000	9,67%
4	Nguyễn Bảo Ngọc	39 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội	2.937.779	29.377.790.000	5,09%
5	Bùi Khắc Sơn	Căn hộ 1901-B1 tầng 19 Mandarin Garden (khu B), Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội	2.887.500	28.875.000.000	5,00%

Tính đến ngày 31/7/2019: Bà Nguyễn Bảo Ngọc đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang sở hữu cho Công ty TNHH Khải Hưng, tỷ lệ sở hữu của bà Ngọc tại thời điểm hiện tại là 0%. Ngoài ra, Công ty TNHH Khải Hưng cũng nhận chuyển nhượng 2.625.000 cổ phần từ ông Nguyễn Đức Ứng, dẫn đến tổng số cổ phần sở hữu của Khải Hưng tại thời điểm hiện tại là 19.808.015 cổ phần, chiếm tỷ lệ 34,3%.

#### 3.2. Cơ cấu cổ đông

**Bảng 2: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 21/05/2019**

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tổng giá trị (đồng)	Tỷ lệ
1	<b>Trong nước</b>	<b>1.028</b>	<b>57.719.036</b>	<b>577.190.360.000</b>	<b>99,957%</b>
	Tổ chức	22	14.352.138	143.521.380.000	24,86%
	Cá nhân	1.006	43.366.898	433.668.980.000	75,097%
2	<b>Nước ngoài</b>	<b>7</b>	<b>20.318</b>	<b>203.180.000</b>	<b>0,04%</b>
	Tổ chức	0	0	0	0%
	Cá nhân	7	20.318	203.180.000	0,04%
3	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>1</b>	<b>1.760</b>	<b>17.600.000</b>	<b>0,003%</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.036</b>	<b>57.741.114</b>	<b>577.411.140.000</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai*

**4. Danh sách Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những Công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành**

**4.1. Công ty mẹ của tổ chức phát hành**

Không có

**4.2. Công ty con của tổ chức phát hành**

**Bảng 3: Danh sách công ty con tại 30/09/2019**

STT	Tên đơn vị	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ Vốn góp của XMC	Vai trò với hoạt động kinh doanh của Xuân Mai
1	Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	100.000.000.000	100%	Sản xuất bê tông và cấu kiện bê tông; Sản xuất tấm tường
2	Công ty CP Cơ điện Xuân Mai	100.000.000.000	97%	Thi công hệ thống điện của các công trình xây dựng
3	Công ty CP Xây lắp Xuân Mai	23.650.000.000	83,53%	Cung cấp dịch vụ xây lắp
4	Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú	40.000.000.000	85,65%	Sản xuất bê tông và cấu kiện bê tông
5	Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	23.815.600.000	86,54%	Chuyên thực hiện tư vấn thiết kế cho các công trình của Xuân Mai và dịch vụ cho khách hàng
6	Công ty CP Cơ giới Vận tải Xuân Mai	9.000.000.000	77,78%	Chuyên vận chuyển sản phẩm bê tông, cấu kiện bê tông và sản phẩm khác của Xuân Mai đến công trường
7	Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	89.959.787.544	98,89%	Kinh doanh bất động sản bán hàng và cung cấp dịch vụ quản lý chung cư
8	Công ty CP Xuân Mai Thanh Hóa	150.000.000.000	51%	Đầu tư kinh doanh bất động sản

**4.3. Công ty liên doanh, liên kết**

**Bảng 4: Danh sách công ty liên kết tại 30/09/2019**

STT	Tên đơn vị	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ Vốn góp của	Vai trò với hoạt động kinh doanh của Xuân Mai
-----	------------	--------------------	-------------------	---

			<b>XMC</b>	
1	Công ty CP Xuân Mai Đà Nẵng	50.000.000.000	49%	Sản xuất cấu kiện bê tông và xây lắp tại khu vực miền Trung
2	Công ty CP Bê tông Xuân Mai Miền Nam	80.000.000.000	49%	Sản xuất cấu kiện bê tông và xây lắp tại khu vực Miền Nam
3	Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Sơn An	93.375.755.000	32%	Đầu tư xây dựng và các hoạt động khác tại tỉnh Đồng Nai
4	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Xuân Mai – Sài Gòn	1.000.000.000.000	20%	Đầu tư xây dựng
5	Công ty CP Tư vấn và Dịch vụ kỹ thuật điện	140.000.000.000	49%	Đầu tư xây dựng

**5. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty**

**❖ Quá trình tăng vốn**

Kể từ khi thành lập đến nay Công ty đã thực hiện 08 đợt tăng vốn điều lệ nhằm mục đích mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư vào các dự án như sau:

**Bảng 5: Quá trình tăng vốn điều lệ**

<b>Thời gian</b>	<b>Vốn điều lệ (triệu đồng)</b>	<b>Giá trị tăng thêm (triệu đồng)</b>	<b>Phương thức tăng vốn điều lệ</b>	<b>Cơ sở pháp lý</b>
<b>2003</b>	18.000	-	Tăng vốn 18 tỷ đồng theo QĐ của Bộ xây dựng về cổ phần hoá doanh nghiệp	Quyết định số 1434/QĐ-BXD ngày 30/10/2003 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000122do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/12/2003
<b>2005</b>	30.000	12.000	Phát hành CP cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ lần 2 ngày 12/3/2006; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500443916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 2 ngày 11/3/2005.

<b>2006</b>	60.000	30.000	Phương án tăng vốn từ 30 tỷ đồng lên 60 tỷ đồng	Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 28/6/2006; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500443916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 4 ngày 20/12/2006.
<b>2007</b>	100.000	40.000	Tăng vốn điều lệ cho cổ đông sáng lập và cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 18/3/2007 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500443916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 5 ngày 19/4/2007.
<b>2010</b>	199.982	99.982	Tăng vốn điều lệ phát hành cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết Số 05/NQ/BTXM-ĐHĐCĐ ngày 4/4/2010; Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 729/UBCK-GCN ngày 11/11/2010; Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng gửi UBCKNN ngày 12/01/2011; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500443916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 9 ngày 25/7/2011.
<b>2015</b>	299.965	99.982	Phát hành cho cổ đông hiện hữu từ nguồn vốn chủ sở hữu	Nghị quyết số 11/2015/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN, ngày 9/4/2015; Công văn số 6329/UBCK-QLPH ngày 07/10/2015; Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng gửi UBCKNN ngày 29/10/2015; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500443916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 19 ngày 04/1/2016.
<b>2017</b>	399.947	99.982	Phát hành tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết số 20/2016/NQ/XMC-ĐHĐCĐ, ngày 26/9/2016; Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 82/GCN-UBCK ngày 12/12/2016; Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra

				<p>công chúng gửi UBCKNN ngày 27/3/2017;</p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500443916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 22 ngày 22/10/2017.</p>
2018	499.929	99.982	Phát hành tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu	<p>Nghị quyết số 08/2017/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN, ngày 06/5/2017;</p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 90/GCN-UBCK ngày 27/12/2017.</p> <p>Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng gửi UBCKNN ngày 06/03/2018.</p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500443916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 23 ngày 27/04/2018.</p>
2018	549.919	49.990	Trả cổ tức 10% bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	<p>Nghị quyết ĐHĐCĐ số 13/2018/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN ngày 21/4/2018;</p> <p>Công văn số 3224/UBCK-QLCB ngày 23/5/2018 về việc báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức;</p> <p>Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức gửi UBCKNN ngày 12/7/2018;</p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500443916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 24 ngày 11/9/2018.</p>
2019	577.411	27.491	Trả cổ tức 5% bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	<p>Nghị quyết ĐHĐCĐ số 08/2019/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN ngày 20/4/2019;</p> <p>Công văn số 2786/UBCK-QLCB ngày 08/5/2019 về báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức;</p> <p>Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức gửi UBCKNN ngày</p>

				29/5/2019; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500443916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 25 ngày
--	--	--	--	---

- ❖ Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất của Công ty đã được kiểm toán:
  - Tổ chức kiểm toán: Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt
  - Ý kiến kiểm toán:
    - Ý kiến của Kiểm toán viên: Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 399.947.090.000 đồng lên 499.929.460.000 đồng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn.
    - Vấn đề cần nhấn mạnh: Kiểm toán không đưa ra ý kiến ngoại trừ nhưng muốn lưu ý người đọc đến mục III - Báo cáo tình hình sử dụng vốn, trong đó trình bày rằng phương án sử dụng vốn ban đầu đã được Hội đồng quản trị phê duyệt điều chỉnh ngày 19 tháng 3 năm 2018.
- ❖ Về nghĩa vụ của công ty đại chúng sau khi kết thúc đợt chào bán chứng khoán ra công chúng: Công ty đã thực hiện đăng ký giao dịch trên hệ thống UPCOM và được sự chấp thuận của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (mã cổ phiếu: XMC) đã chính thức giao dịch trên hệ thống UPCOM từ ngày 28/06/2019.

## **6. Hoạt động kinh doanh**

### **6.1. Sản phẩm, dịch vụ chính của Công ty**

Xuân Mai từ một Nhà máy sản xuất bê tông tấm lớn, đang vươn lên trở thành một Công ty đầu tư bất động sản và nhà thầu EPC về xây dựng uy tín trong cả nước.

Trong lĩnh vực nhà thầu EPC, Xuân Mai đã xây dựng các công ty con thành một hệ thống khép kín cung cấp các dịch vụ trong chuỗi EPC, bao gồm:

- Tư vấn thiết kế;
- Cung cấp vật tư
- Thi công xây lắp.

Xuân Mai, với lợi thế của tổng thầu EPC, làm chủ công nghệ sản xuất bê tông, tấm tường, đã và đang thực hiện đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản một cách chuyên nghiệp và hiệu

quả.

### ❖ Lĩnh vực tổng thầu EPC

Xuân Mai đã tiến hành tái cấu trúc doanh nghiệp sau khi có sự thay đổi chủ sở hữu vào năm 2013. Về mô hình hoạt động, Công ty cũng được sắp xếp lại thành một chuỗi giá trị hoàn chỉnh để có thể trở thành một tổng thầu toàn diện, từ khâu tư vấn thiết kế, cung cấp vật tư đến thi công xây lắp, hoàn thiện. Đến nay, chuỗi giá trị này đã được Xuân Mai hình thành và đi vào hoạt động ổn định.

Đồng thời với việc ổn định về mô hình hoạt động, Xuân Mai đã xác định chiến lược trở thành nhà thầu EPC uy tín trong cả nước theo mô hình của các tập đoàn lớn trên thế giới, chứ không chỉ tập trung trong lĩnh vực cung cấp cấu kiện bê tông. Xác định khoa học kỹ thuật là yếu tố then chốt nên Xuân Mai đã tập trung ứng dụng và phát triển vật liệu mới trong sản xuất vật liệu xây dựng mà việc đưa dây chuyền sản xuất tấm tường rỗng Acotec vào hoạt động trong năm 2015 là bước đi chiến lược làm tăng tính cạnh tranh trong hoạt động thầu xây dựng của Xuân Mai trên thị trường.

Đối với lĩnh vực bê tông truyền thống, dựa trên cơ sở sẵn có trong việc hợp tác kỹ thuật với Ronveaux, Xuân Mai đẩy mạnh ứng dụng công nghệ bê tông dự ứng lực trong các công trình nhận thầu và các công trình Xuân Mai làm chủ đầu tư. Công ty đồng thời nghiên cứu và phát triển vật liệu xây dựng mới lần đầu tiên tại Việt Nam là tấm tường Acotec, hợp tác với đối tác Elematic Phần Lan.

**Hình 3: Vai trò tổng thầu EPC của Xuân Mai Corp**



#### a. Tư vấn thiết kế

Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai ra đời với nhiệm vụ tư vấn thiết kế các công trình Xuân Mai đồng thời nhận tư vấn thiết kế cho khách hàng. Công ty Tư vấn Thiết kế Xuân Mai có chuyên môn trong việc thiết kế các công trình sử dụng bê tông dự ứng lực, trong đó yêu cầu chi tiết tỉ mỉ về việc tính toán các cấu trúc công trình, yêu cầu về kết cấu bê tông sử dụng, chặt chẽ về quy trình xây lắp các công trình.

Đến nay, với đội ngũ tư vấn thiết kế có trình độ chuyên môn cao, Công ty Cổ phần Tư vấn

thiết kế Xuân Mai đã tư vấn thiết kế cho các công trình tiêu biểu như Dự án CT2 – Tô Hiệu, Dự án Trung tâm Thương mại Chợ Mơ, Dự án Chung cư Ngôi sao An Bình, Dự án VOV, Dự án EcogreenCity, Dự án EcoDream, Dự án Ecogreen Sài Gòn,...

**Bảng 6: Doanh thu và lợi nhuận gộp Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xuân Mai  
giai đoạn 2016 - 2018**

*Đơn vị: Triệu đồng*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2016</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2018</b>
Doanh thu	73.769	57.299	49.163
Lợi nhuận gộp	17.012	13.284	15.858
Biên lợi nhuận gộp	23%	23%	32%

*Nguồn: XMC*

*b. Sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng*

Lĩnh vực sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng của Xuân Mai do Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Bê tông Xuân Mai và Công ty Cổ phần Xuân Mai – Đạo Tú phụ trách.

**Sản phẩm bê tông dự ứng lực**

Sản phẩm chính của hai công ty là cấu kiện bê tông dự ứng lực căng trước, cấu kiện bê tông lắp ghép, gia công kết cấu thép.

Năm 1999, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai hợp tác với Công ty Ronveaux của Bỉ để chuyển giao công nghệ bê tông dự ứng lực bán tiên chế, ứng dụng cho các công trình dân dụng, công nghiệp và giao thông tại Việt Nam.

*Đặc điểm của công nghệ dự ứng lực bán tiên chế:*

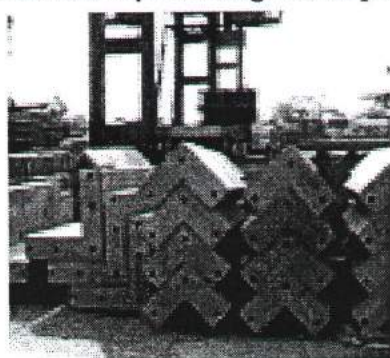
- ✓ Cột được đúc sẵn trong nhà máy hoặc đổ tại chỗ trên công trường;
- ✓ Vách, lõi được đổ tại chỗ trên công trường;
- ✓ Dầm sàn được đúc sẵn trong nhà máy, sử dụng thép cường độ cao căng trước;
- ✓ Mối nối sử dụng thép chờ và được toàn khối hóa bằng đổ bê tông tại chỗ;
- ✓ Sau khi lắp dựng, toàn bộ hệ dầm sàn được đổ bù (cho đến kích thước thiết kế) một lớp topping 6cm có lưới thép D5 để liên kết các tấm sàn.

*Các sản phẩm dự ứng lực bán tiên chế:*

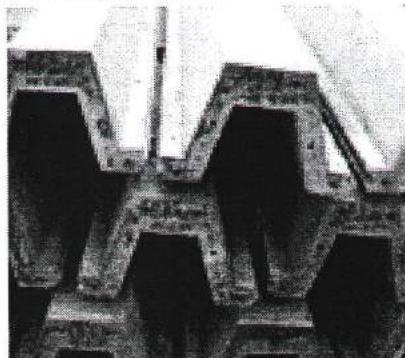
- ✓ Cột, dầm sàn dự ứng lực cho các công trình dân dụng (nhà cao tầng);
- ✓ Cột, dầm, sàn, tấm tường 3D cho các công trình công nghiệp;
- ✓ Dầm cầu dự ứng lực khẩu độ lớn cho các công trình giao thông căng trước và căng sau;
- ✓ Cọc bê tông dự ứng lực, cọc bê tông cốt thép thông thường bao gồm cọc vuông và cọc cừ;



- ✓ Tấm tường ngăn bê tông rỗng Acotec cho các công trình dân dụng, công nghiệp;
- ✓ Các cấu kiện bê tông cốt thép khác: ống cống, tấm đan, bó vỉa...



*Cột tiền chế*



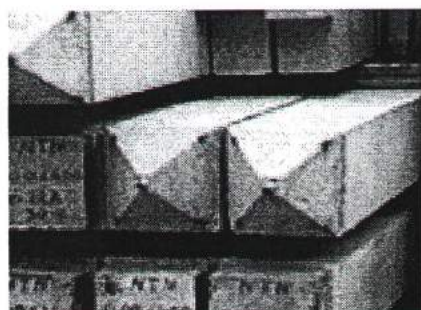
*Cột dự ứng lực*



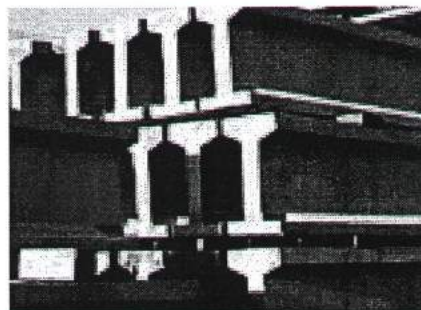
*Cọc tiền chế*



*Thang tiền chế*



*Cọc dự ứng lực*



*Dầm cầu Super T*

*Ưu điểm của công nghệ dự ứng lực bán tiền chế:*

- ✓ Chất lượng cấu kiện cao: cấu kiện được sản xuất trong nhà máy với chất lượng cao, giảm thiểu sự phụ thuộc vào điều kiện thời tiết. Việc quản lý chất lượng cấu kiện trong nhà máy được thực hiện thuận lợi.
- ✓ Phù hợp với tải trọng lớn và vượt nhịp lớn: Cấu kiện bê tông dự ứng lực sử dụng bê tông và cốt thép cường độ cao nên phù hợp với những công trình yêu cầu chịu trọng tải lớn và vượt nhịp lớn. Tạo ra không gian thông thoáng lớn cho công trình.
- ✓ Giảm trọng lượng kết cấu, tiết kiệm vật liệu: do sử dụng vật liệu cường độ cao nên trọng lượng bản thân của cấu kiện giảm đáng kể so với kết cấu sử dụng vật liệu thường.
- ✓ Tiến độ thi công nhanh: Do cấu kiện được sản xuất trước trong nhà máy nên rút ngắn được thời gian thi công tại công trường.

- ✓ Giảm lượng ván khuôn, giáo chống sử dụng tại công trường: nên giảm thiểu chi phí và rủi ro, đồng thời có thể đẩy nhanh thi công các phần việc khác (cơ điện, móng máy, lắp đặt thiết bị...).
- ✓ Hiệu quả kinh tế cao: so với phương án kết cấu đổ tại chỗ, công nghệ dự ứng lực bán tiền chế giúp giảm giá thành xây dựng công trình, đem lại hiệu quả kinh tế cao.

**Công ty TNHH Bê tông Xuân Mai** được tái cấu trúc và thành lập pháp nhân độc lập vào ngày 1/7/2014.

Nằm trên tổng diện tích 113.000 m<sup>2</sup>, nhà máy Bê tông Xuân Mai có nhà xưởng sản xuất cầu kiện đúc sẵn với công suất: ~300.000 m<sup>2</sup> dầm sàn đồng bộ/năm (~800m<sup>2</sup> dầm sàn đồng bộ/ngày).

Xưởng sản xuất chính bao gồm 5 nhịp sản xuất, trong đó:

- Nhịp I: có 05 line sàn, mỗi line dài 105m
- Nhịp II: có 02 line sàn, mỗi line dài 105m ; 04 line dầm, mỗi line dài 77,5m.
- Nhịp III: có 06 line sàn, mỗi line dài 113,8m; 1 line sàn dài 93m.
- Nhịp IV: có 03 line sàn, mỗi line dài 93m (Đang đổ PPB); 04 line dầm, mỗi line dài 93m..
- Nhịp V: có 03 line sàn, mỗi line dài 105m; 04 line dầm, mỗi line dài 86m.

Ngoài ra, hệ thống ván khuôn dự trữ đủ để tăng năng suất khi cần thiết. Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai còn tham gia sản xuất dầm cầu chữ T, I ... với khẩu độ lớn: 12m, 18m, 20m, 24m cho cầu giao thông, cầu băng tải.

Số lượng công nhân hiện tại tại Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai là 482 người.

**Bảng 7 : Năng lực sản xuất và sản lượng thực tế tại Công ty TNHH Bê tông Xuân Mai giai đoạn 2015 – 2018**

Sản phẩm	Công nghệ	Đơn vị	Năng lực sản xuất thiết kế	Sản lượng thực tế theo năm			
				2015	2016	2017	2018
Dầm sàn DƯL	Bi	m2/năm	180.000	96.631	161.110	110.591	77.556
Cọc vuông 400-500	-	md/năm	60.000	23.186	264	-	-
Cọc cừ		md/năm		-	-	224	10.368
Tấm tường	Phần Lan	m2/năm	576.000	33.145	300.870	559.163	345.240
Cột nhà công nghiệp		m3/năm	5.000	544	189	510	911
Dầm cầu		m3/năm	10.000	569	2.603	82	713

Sản phẩm khác	-	m3/năm	12.000	5.758	6.882	6.632	13.731
---------------	---	--------	--------	-------	-------	-------	--------

*Nguồn: XMC*

**Bảng 8: Doanh thu và lợi nhuận gộp của Công ty TNHH Bê tông Xuân Mai giai đoạn 2016 – 2018**

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Doanh thu	194.397	248.551	218.549
Lợi nhuận gộp	22.885	21.403	20.857
Biên lợi nhuận gộp	11,77%	8,61%	9,54%

*Nguồn: XMC*

**Công ty Cổ phần Xuân Mai – Đạo Tú** với tổng diện tích nhà máy khoảng 100.000 m<sup>2</sup>, trong đó nhà xưởng sản xuất cấu kiện đúc sẵn có công suất: ~225.000 m<sup>2</sup> sản/năm (~750m<sup>2</sup> sản/ngày).

Xưởng sản xuất chính bao gồm 2 nhịp sản xuất, trong đó:

- Nhịp I: có 06 line sàn, mỗi line dài 114m; 02 line cọc, mỗi line dài 114m.
- Nhịp II: có 08 line dầm, mỗi line dài 94m; 02 line dầm, mỗi line dài 94m.

Xưởng cấu kiện bê tông dự ứng lực bao gồm 3 nhịp sản xuất, trong đó:

- Nhịp III: có 02 line dầm, mỗi line dài 90m; 04 line sàn, mỗi line dài 86m.
- Nhịp IV: có 02 line dầm, mỗi line dài 94m; 03 line sàn, mỗi line dài 94m.
- Nhịp V: có 01 line cột dài 150m.

Xưởng cấu kiện bê tông dự ứng lực 2 bao gồm 2 nhịp sản xuất, trong đó:

- Nhịp VI: có 02 line dầm, mỗi line dài 102m; 05 line sàn, mỗi line dài 102m.
- Nhịp VII: có 02 line cọc, mỗi line dài 102m; 02 line dầm, mỗi line dài 102m; 04 line sàn, mỗi line dài 102m.

Cùng với việc sản xuất các cấu kiện đúc sẵn, nhà máy còn tham gia sản xuất bê tông thương phẩm cung cấp cho các công trình dân dụng và công nghiệp.

Số lượng công nhân hiện tại của Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú là 266 người.

**Bảng 9: Năng lực sản xuất và sản lượng thực tế tại Công ty CP Xuân Mai – Đạo Tú giai đoạn 2016 - 2018**

Sản phẩm	Công nghệ	Đơn vị	Năng lực sản xuất thiết kế	Sản lượng thực tế theo năm		
				2016	2017	2018
Dầm sàn DƯL	Bi	m <sup>2</sup> /năm	272.250	187.096	181.500	121.480

Cọc vuông 400-500	-	md/năm	56.430	4.290	-	29.406
Cột nhà công nghiệp	-	m <sup>2</sup> /năm	9.900	657.59	1.264	3.418
Sản phẩm khác	-	m <sup>3</sup> /năm	49.500	896	33.632	5.086

*Nguồn: XMC*

**Bảng 10: Doanh thu và lợi nhuận gộp của Công ty CP Xuân Mai – Đạo Tú  
giai đoạn 2016 – 2018**

*Đơn vị: Triệu đồng*

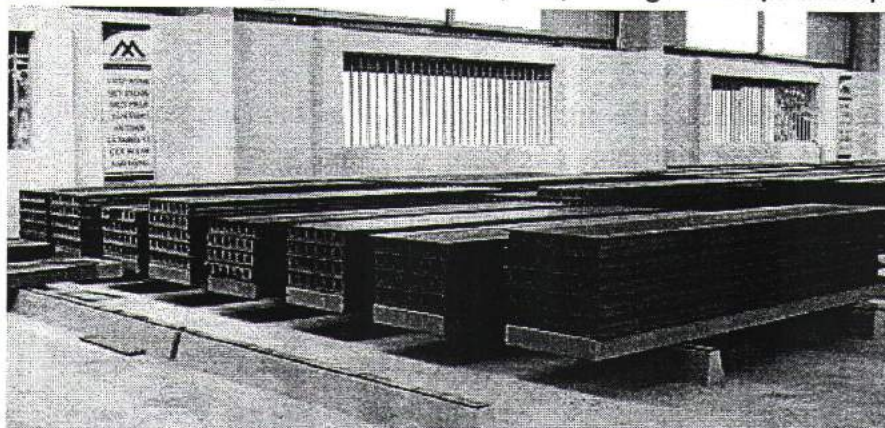
Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Doanh thu	160.866	192.259	177.649
Lợi nhuận gộp	15.427	15.030	12.352
Biên lợi nhuận gộp -	9,59%	7,82%	6,95%

*Nguồn: XMC*

### **Sản phẩm tấm tường Acotec**

Sản phẩm mới nhất của Xuan Mai Corp là tấm tường rỗng Acotec, được sản xuất tại Nhà máy Bê tông Xuân Mai.

Nhà máy tấm tường Acotec Xuân Mai của Xuan Mai Corp là đơn vị đầu tiên của Việt Nam sản xuất tấm tường rỗng bê tông đúc sẵn theo công nghệ đùn ép. Với mục tiêu hướng tới công nghệ sản xuất vật liệu xây dựng thông minh, Xuân Mai đã lựa chọn nhập khẩu công nghệ sản xuất tấm tường của đối tác Elematic Phần Lan – đối tác uy tín hàng đầu trong công nghệ sản xuất tấm tường. Nhà máy tấm tường Acotec Xuân Mai đã chính thức đi vào sản xuất tháng 10 năm 2015 với công suất 200.000 m<sup>2</sup>/năm. Hiện tại, sản phẩm của nhà máy không chỉ cung cấp cho các công trình nội bộ của Xuân Mai, các công trình do Xuân Mai làm tổng thầu mà còn cung cấp cho nhiều công trình khác và được thị trường đón nhận tích cực.



*Sản phẩm tấm tường Acotec*

*Ưu điểm của vật liệu tấm tường trong xây lắp:*

- ✓ Tăng diện tích thông thủy của công trình, mang lại lợi ích kinh tế cho Chủ đầu tư do độ dày của tấm tường là từ 75 - 100mm trong khi tường truyền thống là từ 130 - 180 mm.
- ✓ Đảm bảo vệ sinh công trình xây dựng: với ưu điểm của tấm tường không xây trát, nên mặt bằng thi công công trình được giữ sạch và vệ sinh.
- ✓ Giảm số lượng công nhân thi công tại công trình do tấm tường không cần thực hiện xây trát, giúp Chủ đầu tư tiết kiệm chi phí nhân công.
- ✓ Chất lượng đồng đều và không có hiện tượng nứt, không phẳng và ộp, không chịu ảnh hưởng của thời tiết do được sản xuất đồng loạt tại nhà máy.
- ✓ Công trình sử dụng tấm tường có ưu điểm trong việc thi công cơ điện do có sẵn lỗ rỗng trong tường, không cần phải đục để thi công cơ điện.

Tổng diện tích nhà máy sản xuất tấm tường là 14.000 m<sup>2</sup> với 03 dây chuyền sản xuất. Năng lực sản xuất hiện tại của nhà máy là khoảng 900.000 m<sup>2</sup>/năm với một ca làm việc mỗi ngày, tương đương với công suất 1.200 m<sup>2</sup>/ca. Cuối năm 2018, công ty đã đưa dây chuyền sản xuất thứ 4 vào hoạt động với công suất 1.200.000 m<sup>2</sup>/năm

*c. Thi công xây lắp*

Xuân Mai hiện có 3 công ty phụ trách chính trong lĩnh vực thi công xây lắp bao gồm: Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai, Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai và Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai. Bên cạnh đó, còn có Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú và Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai.

**Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai** chịu trách nhiệm thực hiện các phần việc xây lắp tại các công trình của Xuân Mai và tham dự thầu tại các công trình bên ngoài.

**Bảng 11: Doanh thu và lợi nhuận gộp Công ty CP Xây lắp Xuân Mai**  
**giai đoạn 2016 – 2018**

*Đơn vị: triệu đồng*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2016</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2018</b>
Doanh thu	469.485	421.923	276.537
Lợi nhuận gộp	22.990	24.276	15.060
Biên lợi nhuận gộp	4,90%	5,75%	5,45%

*Nguồn: XMC*

**Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai** chịu trách nhiệm phụ trách thi công phần cơ điện cho các công trình của Xuân Mai.

**Bảng 12: Doanh thu và lợi nhuận gộp Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai  
giai đoạn 2016 – 2018**

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Doanh thu	186.581	229.927	262.057
Lợi nhuận gộp	17.432	23.685	23.386
Biên lợi nhuận gộp	9,34%	10,30%	8,92%

Nguồn: XMC

Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai chịu trách nhiệm vận chuyển vật liệu xây dựng đến tận chân công trình. Do đặc thù về kích thước của các sản phẩm, nên Xuân Mai cần duy trì đội cơ giới vận tải đặc thù của Doanh nghiệp.

**Bảng 13: Doanh thu và lợi nhuận gộp Cơ giới Vận tải Xuân Mai  
giai đoạn 2016 – 2018**

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Doanh thu	21.712	28.452	25.971
Lợi nhuận gộp	6.401	8.614	5.887
Biên lợi nhuận gộp	29,48%	30,28%	22,67%

Nguồn: XMC

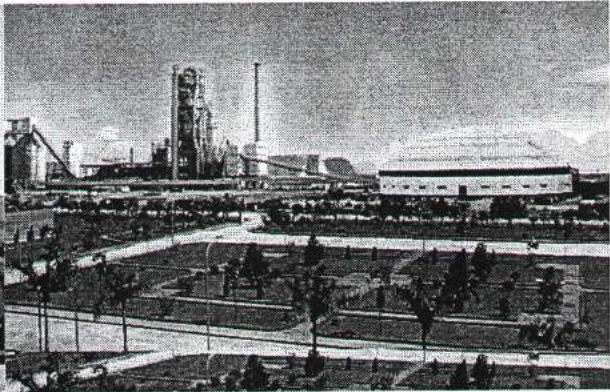
## CÁC CÔNG TRÌNH TIÊU BIỂU

*Các công trình xây dựng công nghiệp điển hình*

Nhà máy Panasonic



Nhà máy xi măng Cẩm Phả

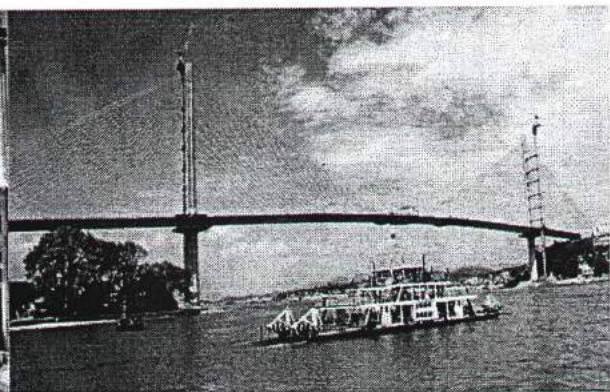


*Công trình công cộng*

Sân vận động Mỹ Đình



Cầu Bãi Cháy – Quảng Ninh



*Công trình dân dụng*

Chung cư Eco-Green City



Chung cư Hà Nội Paragon



Trung tâm thương mại chợ Mơ

Chung cư và văn phòng N05 Trung Hòa –  
Nhân Chính



**Bảng 14: Danh mục các hợp đồng xây lắp lớn đã thực hiện năm 2018-2019**

	<b>Khách hàng</b>	<b>Tên hợp đồng</b>	<b>Giá trị (tỷ VNĐ)</b>	<b>Ngày ký hợp đồng</b>
1	Công ty CP Đầu tư XD Xuân Mai Sài Gòn	Thiết kế, thi công kết cấu, hoàn thiện và ME tòa nhà HR1, HR2 dự án Dân cư Tây Thuận Tây	2.054,32	6/2/2018
2	Công ty CP Đầu tư XD Xuân Mai Sài Gòn	Thiết kế, thi công kết cấu, hoàn thiện và ME tòa nhà M2& HR3 dự án Dân cư Tây Thuận Tây	1.808,83	10/8/2018
3	Công ty CP Đầu tư XD Xuân Mai Sài Gòn	Thiết kế, thi công kết cấu, hoàn thiện và ME tòa nhà C2 dự án Dân cư Tây Thuận Tây	355,92	20/5/2019
4	Liên danh đầu tư Công ty CP sản xuất Bao Bì và hàng Xuất khẩu và Công ty CP Đầu tư và XD Xuân Mai	Hợp đồng tổng thầu thi công 4 tòa nhà NO-DV01, NO-DV02, NO-DV03, NO-DV04 dự án Khu văn phòng giao dịch, nhà ở chung cư cao tầng, biệt thự, nhà vườn để bán và cho thuê-Rose Town	1.301,99	25/6/2018
5	Công ty TNHH MTV Xuân Mai Thanh Hóa	Hợp đồng tổng thầu thi công khối nhà cao tầng CT1, CT2, CT3 dự án tổ hợp chung cư cao tầng Xuân Mai Thanh Hóa, Xuân Mai Tower	667,75	8/6/2018
6	Công ty TNHH MTV Eco Dream	Thi công hoàn thiện công trình nhà ở cao tầng kết hợp thương mại và dịch vụ - Eco dream (HĐ+PL08)	63,47	10/5/2018
7	Công ty CP Xây dựng Hùng Thắng	Thiết kế và thi công kết cấu BTCT bán tiền chế hoặc kết cấu BTCT phần thân nhà dự án Marina square-Phú quốc (HĐ+PL02)	393,46	2/10/2018
8	Công ty CP Xây dựng Hùng Thắng	Cung cấp lát đặt tấm tường Acotec Xuân Mai dự án Marina square-Phú quốc	32,02	27/3/2019
9	Công ty CP Xây dựng Hùng Thắng	Thi công xây trát 173 căn dự án Marina square-Phú quốc	158,8	6/5/2019
10	Viện Quản lý và Phát triển Châu Á	Thi công kết cấu phần thân nhà công trình xây dựng trụ sở trung tâm đào tạo nguồn nhân lực quản lý	28,16	8/3/2019
11	Công ty CP Xây dựng	Cung cấp và thi công tấm tường Acotec Xuân	28,33	10/7/2019



	<b>Khách hàng</b>	<b>Tên hợp đồng</b>	<b>Giá trị (tỷ VNĐ)</b>	<b>Ngày ký hợp đồng</b>
	công nghệ xanh	Mai tòa nhà N02, N03 dự án khu nhà ở Ecohome 3		
12	Sumitomo Mitsui construction Co.,LTD	Hợp đồng thầu thi công phần bê tông đúc sẵn dự án Nhà máy Nidec Techno Motor Viet Nam	33,66	5/7/2018
13	Nitsimatsu Viet Nam Co.,LTD	Hợp đồng thầu thi công phần bê tông đúc sẵn dự án Nhà máy Nissei Technology Viet Nam No3	21,69	1/9/2018
14	Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Quận Nam Từ Liêm	Thi công xây dựng, hạng mục chung dự án Cải tạo, mở rộng đường Đỗ Xuân Hợp và cống hóa thành mương kín tuyến mương Nguyễn Cơ Thạch đến hết đường Đỗ Xuân Hợp	268,72	23/7/2019
15	Sam Sung Engineering company Limited	Hợp đồng thầu phụ phần bê tông đúc sẵn gói thầu B-HDPE dự án lọc hóa dầu Long Sơn	58,21	6/8/2019
16	Sam Sung Engineering company Limited	Hợp đồng thầu phụ phần bê tông đúc sẵn gói thầu C-PP dự án lọc hóa dầu Long Sơn	77,76	6/8/2019

*Nguồn: XMC*

#### ❖ Lĩnh vực đầu tư bất động sản

Xuân Mai hướng tới trở thành nhà đầu tư bất động sản chuyên nghiệp dựa trên nền tảng một nhà thầu EPC có thể tự thực hiện từ tư vấn thiết kế, cung cấp vật tư vật liệu cho công trình đến thực hiện thi công xây lắp. Để hoàn thiện chuỗi dịch vụ bất động sản, Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai ra đời ngày 2/4/2015 với mục tiêu xây dựng kênh phân phối chuyên nghiệp cho các sản phẩm bất động sản của Xuân Mai. Năm 2018, lĩnh vực bất động sản chiếm 49,37% tổng doanh thu và chiếm 51,59% lợi nhuận gộp của toàn Công ty.

Phân khúc thị trường bất động sản Xuân Mai hướng đến là phân khúc trung cấp, với giá bán trung bình khoảng 18 – 20 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tại các khu vực lân cận như Lê Văn Lương kéo dài, khu vực Hà Đông. Đây là phân khúc mà nhu cầu của thị trường lớn do việc gia tăng về cả số lượng dân số và số m<sup>2</sup>/người, cụ thể:

- ✓ Tốc độ tăng trưởng dân số từ 1,2% đến 1,5%/năm, tốc độ đô thị hóa: 3,4%/năm. Do đó nhu cầu nhà ở tại các khu vực thành phố, nhất là với thủ đô Hà Nội là rất lớn.
- ✓ Theo ước tính đến năm 2030, Việt Nam sẽ có 105,45 triệu dân và dân đô thị là 44,2% tương đương 46,6 triệu người, tăng 48% so với hiện nay.
- ✓ Theo Chương trình phát triển đô thị quốc gia, năm 2020, diện tích sàn nhà bình quân đô thị là 29 m<sup>2</sup>/ người, tăng 48% so với hiện nay.

Xuân Mai với lợi thế là nhà thầu xây lắp, ứng dụng công nghệ vật liệu tiên tiến vào xây lắp vừa nâng cao chất lượng công trình, vừa giảm giá thành nhà ở, do đó, các sản phẩm của Xuân Mai đưa ra thị trường đều được tiêu thụ tốt.

## CÁC CÔNG TRÌNH TIÊU BIỂU TRONG LĨNH VỰC ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

### Dự án Kiến Hưng



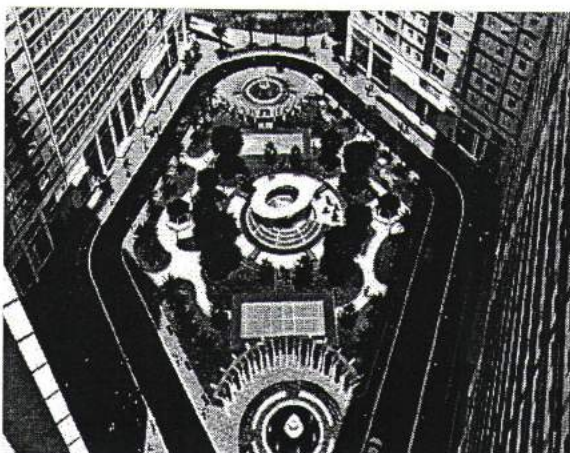
- ✓ Quy mô: 3 tòa 19 tầng, mỗi tòa 1 tầng hầm
- ✓ Diện tích sàn xây dựng (gồm tầng hầm): 91.540 m<sup>2</sup>
- ✓ Tổng số căn hộ: 864 căn
- ✓ Địa điểm: Khu tái định cư Kiến Hưng, Kiến Hưng, Hà Đông, Hà Nội
- ✓ Thời gian thực hiện: 2010 - 2013
- ✓ Thời điểm đưa vào sử dụng: 2013

### Dự án Chung cư CT1-CT2 Ngô Thị Nhậm

- ✓ Quy mô gồm 2 khối nhà CT1 và CT2 nhà 25 tầng.
- ✓ Diện tích mặt bằng gần 10.000 m<sup>2</sup>
- ✓ Tổng diện tích sàn: 98.360 m<sup>2</sup>
- ✓ Thời gian thực hiện: 2008 - 2010
- ✓ Thời gian đi vào sử dụng: 2011



### Dự án Xuan Mai Sparks Tower



- ✓ Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai
- ✓ Quy mô: 3 tòa nhà 25 tầng và 1 tầng hầm chung
- ✓ Diện tích sàn xây dựng (gồm tầng hầm): 96.371 m<sup>2</sup>
- ✓ Tổng số căn hộ: 864 căn hộ
- ✓ Địa điểm: Khu đô thị mới Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội
- ✓ Đã bàn giao nhà cho người dân vào Quý IV/2016

### **Dự án Xuan Mai Riverside**

- ✓ Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai – Công ty CP Đá ốp lát
- ✓ Quy mô: Diện tích đất xây dựng 2.263m<sup>2</sup>
- ✓ Diện tích xây dựng: 37.211 m<sup>2</sup>
- ✓ Số lượng căn hộ: 270 căn
- ✓ Thời gian thực hiện dự kiến: 2015 đến 2017.
- ✓ Đã hoàn thiện và bàn giao nhà cho khách hàng từ tháng 1/2018.



### **Dự án Chung cư CT2E VOV Mễ Trì/ Xuân Mai Mễ Trì Plaza**



- ✓ Địa điểm: Lô E khu đất đai phát sóng phát thanh Mễ Trì, đường Lê Văn Lương, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội

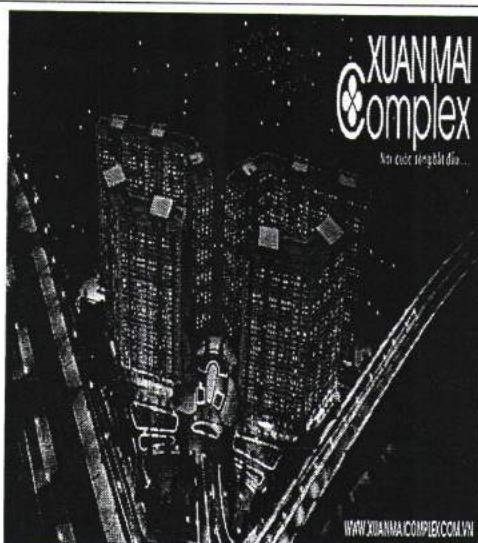
#### **Quy mô của dự án:**

- ✓ Diện tích đất xây dựng: 1.015m<sup>2</sup>
- ✓ Diện tích xây dựng: 22.177m<sup>2</sup>
- ✓ Số lượng căn hộ: 167 căn
- ✓ Tổng mức đầu tư: 262 tỷ đồng
- ✓ Đã bàn giao nhà cho người dân Quý II/2017

### **Dự án chung cư CT1A-B VOV Mễ Trì**

- ✓ Địa điểm: Lô E khu đất đai phát sóng phát thanh Mễ Trì, đường Lê Văn Lương, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội
- ✓ Diện tích đất xây dựng: 1.015m<sup>2</sup>
- ✓ Diện tích xây dựng: 31.162 m<sup>2</sup>
- ✓ Số lượng căn hộ: 304 căn
- ✓ Đã bàn giao nhà cho người dân Quý III/2016





### Dự án Xuân Mai Complex

- ✓ Quy mô: 5 tòa nhà 27 tầng và 02 tầng hầm
- ✓ Diện tích sàn xây dựng (gồm tầng hầm): 182.343 m<sup>2</sup>
- ✓ Tổng số căn hộ: 1.704 căn hộ
- ✓ Địa điểm: Khu đô thị mới HH02 Dương Nội
- ✓ Thời gian thực hiện: 2015 - 2018
- ✓ Tiến độ hiện tại: dự án đã hoàn thiện, bán hết toàn bộ số lượng căn hộ và bàn giao xong cho khách hàng, đang trong quá trình làm thủ tục cấp sổ đỏ cho người dân

### Dự án Rose Town 79 Ngọc Hồi

- ✓ Quy mô: 05 tòa nhà 27 tầng, 3 tầng hầm và 1 tòa văn phòng 25 tầng
- ✓ Diện tích sàn xây dựng (gồm tầng hầm): khoảng 200.000 m<sup>2</sup>
- ✓ Tổng số căn hộ: 1.452 căn hộ
- ✓ Địa điểm: Km9, đường Ngọc Hồi, quận Hoàng Mai, Hà Nội
- ✓ Thời gian thực hiện: từ tháng 3/2019 – tháng 5/2020

Tiến độ hiện tại: hiện tại đã thi công xong phần ngầm tòa DV02, dự kiến cất nóc vào tháng 12/2019 và hoàn thành bàn giao nhà vào tháng 5/2020; tòa DV03 và DV04 đã xong phần khoan cọc nhồi và đang làm tường vây, dự kiến hoàn thiện phần ngầm vào tháng 12/2019. Các tòa DV01 và DV05 sẽ tiếp tục triển khai căn cứ tình hình bán hàng của 3 tòa DV02, DV03, DV04.



### Bảng 15: Kết quả hoạt động kinh doanh lĩnh vực bất động sản của XMC giai đoạn 2016 - 2018

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Doanh thu kinh doanh bất động sản	590.793	1.191.553	1.408.769
Lợi nhuận gộp	55.840	95.768	210.367
<b>Biên lợi nhuận</b>	9,45%	8,04%	14,93%

Nguồn: XMC

## 6.2. Doanh thu, lợi nhuận qua các năm

### ❖ Doanh thu các hoạt động sản xuất kinh doanh

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai đang hoạt động theo mô hình Tổng Công ty, theo đó, công ty mẹ đóng vai trò chủ đạo trong công tác thị trường, tài chính, kỹ thuật, mua sắm vật tư thiết bị 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. Công ty mẹ sẽ mua dịch vụ từ các công ty con, bán ra ngoài cho các đối tác và ghi nhận doanh thu. Các công ty con sẽ ghi nhận doanh thu từ sản phẩm dịch vụ bán cho công ty mẹ, Công ty mẹ sẽ ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**Bảng 16: Doanh thu của công ty mẹ qua các năm**

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	9 tháng 2019
Doanh thu bán hàng hóa, vật tư	398.019	231.435	314.013
Doanh thu Bất động sản	967.692	1.322.529	116.706
Doanh thu hợp đồng xây dựng	929.337	1.181.299	1.130.204
Doanh thu hợp đồng BCC	197.366	81.751	-
Doanh thu sản xuất công nghiệp	-	-	273.709
Doanh thu khác	36.758	35.263	26.370
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.529.172</b>	<b>2.852.277</b>	<b>1.861.002</b>

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC 9 tháng 2019

**Bảng 17: Doanh thu công ty hợp nhất qua các năm**

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	9 tháng 2019
Doanh thu bán hàng	10.657	13.004	8.425
Doanh thu bán thành phẩm	367.637	228.373	289.446
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.804	38.252	42.082
Doanh thu kinh doanh bất động sản	994.187	1.327.017	123.385
Doanh thu BCC	197.366	81.751	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp	769.694	1.165.825	1.165.581
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.350.345</b>	<b>2.854.222</b>	<b>922.862</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC 9 tháng 2019

Doanh thu từ lĩnh vực kinh doanh bất động sản năm 2018 tăng trưởng tốt so với năm 2017 với các công trình lớn được bàn giao cho người tiêu dùng như công trình Xuân Mai Riverside và dự án Xuân Mai Complex – Dương Nội. Trong 9 tháng đầu năm 2019, doanh thu từ lĩnh vực bất động sản của công ty đạt 123 tỷ đồng, giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân là do Công ty đang triển khai dự án mới và chưa đến thời điểm ghi nhận doanh thu.

Doanh thu xây dựng tăng mạnh 51,5% trong năm 2018. Doanh thu xây dựng tăng mạnh nhờ vào doanh thu chuyển tiếp từ năm 2017 và các hợp đồng ký mới trong năm 2018 tăng trưởng khá. Ngược lại, doanh thu hoạt động bán thành phẩm và hợp tác kinh doanh đều giảm. Cụ thể, doanh thu bán thành phẩm giảm 37,8% và doanh thu hợp tác kinh doanh giảm 58,6% so với cùng kỳ. Trong 9 tháng đầu năm 2019, doanh thu xây lắp tiếp tục tăng trưởng gấp 3 lần so với 9 tháng đầu năm 2018, doanh thu sản xuất công nghiệp cũng tăng trưởng khá, tăng 2,1 lần so với cùng kỳ. Nguyên nhân do Công ty ký một loạt các hợp đồng thi công xây lắp lớn cho các dự án như Dự án Marina Square Phú Quốc, Dự án Tân Thuận Tây,...

❖ **Lợi nhuận từ các hoạt động sản xuất kinh doanh**

**Bảng 18: Lợi nhuận gộp công ty mẹ qua các năm**

*Đơn vị: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	9 tháng 2019
Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	167.306	249.101	41.295
Lợi nhuận gộp hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp	51.003	41.501	71.548
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh khác	24.426	12.966	27.748
<b>Tổng lợi nhuận gộp</b>	<b>242.735</b>	<b>303.568</b>	<b>140.591</b>

*Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC 9 tháng 2019*

**Bảng 19: Lợi nhuận gộp công ty hợp nhất qua các năm**

*Đơn vị: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	9 tháng 2019
Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	95.768	210.366	43.440
Lợi nhuận gộp hợp đồng xây dựng và doanh thu sản xuất công nghiệp	178.865	119.045	106.743
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh khác	93.118	79.913	56.568
<b>Tổng lợi nhuận gộp</b>	<b>367.751</b>	<b>409.324</b>	<b>206.751</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC 9 tháng 2019*

Lợi nhuận gộp mảng hợp đồng xây lắp và sản xuất công nghiệp giảm so với năm 2018 trong khi doanh thu vẫn tăng. Nguyên nhân chính là do Công ty thực hiện chiến lược mở rộng phạm vi hoạt động tại thị trường phía Nam, vì vậy lợi nhuận không phải là ưu tiên hàng đầu. Do đó,

biên lợi nhuận của mảng kinh doanh này giảm (biên lợi nhuận hợp nhất 2018 đạt 10,21% so với mức 23,24% của năm 2017).

Ngược lại, lợi nhuận gộp của mảng bất động sản trong năm 2018 của Xuân Mai lại tăng mạnh. Lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2018 tăng hơn 119,66% so với năm 2017. Biên lợi nhuận cũng cải thiện từ 8,04% lên 14,93%. Nguyên nhân là do trong năm 2018, Công ty đã hoàn thành một số dự án bất động sản, bàn giao cho người mua nhà, đồng thời thực hiện quyết toán dự án.

### **6.3. Nguyên vật liệu**

Nguyên vật liệu đầu vào chủ yếu của lĩnh vực xây dựng là cát, xi măng, sắt, thép và gạch. Đối với hoạt động sản xuất bê tông dự ứng lực, nguyên liệu chủ yếu của Xuân Mai là cấp cường lực. Giá thép nguyên liệu và cấp cường lực có xu hướng tăng. Nguyên vật liệu cát, do khai thác từ thiên nhiên, có xu hướng tăng. Giá cả các nguyên vật liệu khác tương đối ổn định trong giai đoạn vừa qua.

Xuân Mai thực hiện chính sách mua nguyên liệu tập trung đối với sáu loại vật tư chính (sắt, thép, xi măng, cát, đá, sỏi) tại Công ty mẹ. Các công ty con chuẩn bị kế hoạch tiêu thụ nguyên liệu. Công ty mẹ sẽ có kế hoạch nhập nguyên vật liệu mua với số lượng lớn tại các nhà cung cấp để được hưởng chiết khấu và các chính sách ưu đãi khác. Sau đó, nguyên vật liệu được nhà cung cấp chuyển thẳng đến Công ty con. Nhờ áp dụng chính sách này, Xuân Mai có thể tiết kiệm được nhân lực xử lý công việc mua nguyên liệu đầu vào, thực hiện chính sách thắt chặt quản lý nguyên vật liệu, đồng thời tận dụng được những chính sách ưu đãi và sức mạnh đàm phán với nhà cung cấp.

Nguồn cung cấp thép, xi măng, cát, đá, sỏi được Xuân Mai lựa chọn các nhà cung cấp trong nước với nguồn cung phong phú và có thể lựa chọn nhà cung cấp có chính sách giá và chính sách vận chuyển tốt nhất.

Đối với nguyên liệu sắt thép thông thường, Xuân Mai cũng lựa chọn từ nhà cung cấp trong nước.

Đối với cấp cường lực, Xuân Mai nhập khẩu trực tiếp từ các nhà sản xuất Trung Quốc hoặc gián tiếp thông qua một số công ty thương mại trong nước.

Đối với bất động sản đầu tư, chi phí đất chiếm một phần quan trọng trong giá vốn hàng bán. Nhóm khách hàng hướng đến trong lĩnh vực bất động sản đầu tư của Xuân Mai là khách hàng ở phân khúc trung cấp, do đó, vị trí dự án của Xuân Mai thường nằm ở khu vực lân cận như dọc trục đường Lê Văn Lương kéo dài và khu vực Hà Đông.

### **6.4. Chi phí sản xuất**

Để thắt chặt quản lý về mặt chi phí, Xuân Mai đã xây dựng hệ thống các định mức sản xuất trong mọi lĩnh vực sản xuất của công ty, từ định mức chi phí nguyên vật liệu đối với từng sản phẩm và định mức năng suất lao động áp dụng thống nhất trên toàn hệ thống công ty kể từ tháng 10/2015.

Nhờ áp dụng bộ định mức này, chi phí sản xuất kinh doanh được kiểm soát một cách hiệu quả.

**Bảng 20: Chi phí sản xuất kinh doanh công ty mẹ qua các năm**

*Đơn vị: triệu đồng*

Chỉ tiêu	2017		2018		9 tháng 2019	
	Giá trị	% Tổng CP	Giá trị	% Tổng CP	Giá trị	% Tổng CP
Giá vốn hàng bán	2.285.781	93,06%	2.548.491	92,29%	1.720.411	93,27%
Chi phí tài chính	94.215	3,84%	96.748	3,50%	84.678	4,59%
<i>Trong đó lãi vay</i>	88.956	3,62%	90.791	3,29%	79.815	4,33%
Chi phí bán hàng	4.242	0,17%	3.748	0,14%	148	0,01%
Chi phí quản lý	71.921	2,93%	112.339	4,07%	39.319	2,13%
<b>Tổng</b>	<b>2.456.159</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.761.326</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.844.556</b>	<b>100,00%</b>

*Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC riêng 9 tháng 2019*

**Bảng 21: Chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất qua các năm**

*Đơn vị: triệu đồng*

Chỉ tiêu	2017		2018		6 tháng 2019	
	Giá trị	% Tổng CP	Giá trị	% Tổng CP	Giá trị	% Tổng CP
Giá vốn hàng bán	1.981.799	89,10%	2.444.510	89,49%	1.422.168	88,66%
Chi phí tài chính	103.487	4,65%	103.189	3,78%	94.441	5,89%
<i>Chi phí lãi vay</i>	98.210	4,42%	101.545	3,72%	94.111	5,87%
Chi phí bán hàng	15.522	0,70%	17.681	0,65%	4.848	0,30%
Chi phí quản lý	123.531	5,55%	166.360	6,09%	82.562	5,15%
<b>Tổng</b>	<b>2.224.339</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.731.740</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.604.019</b>	<b>100,00%</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng 2019*

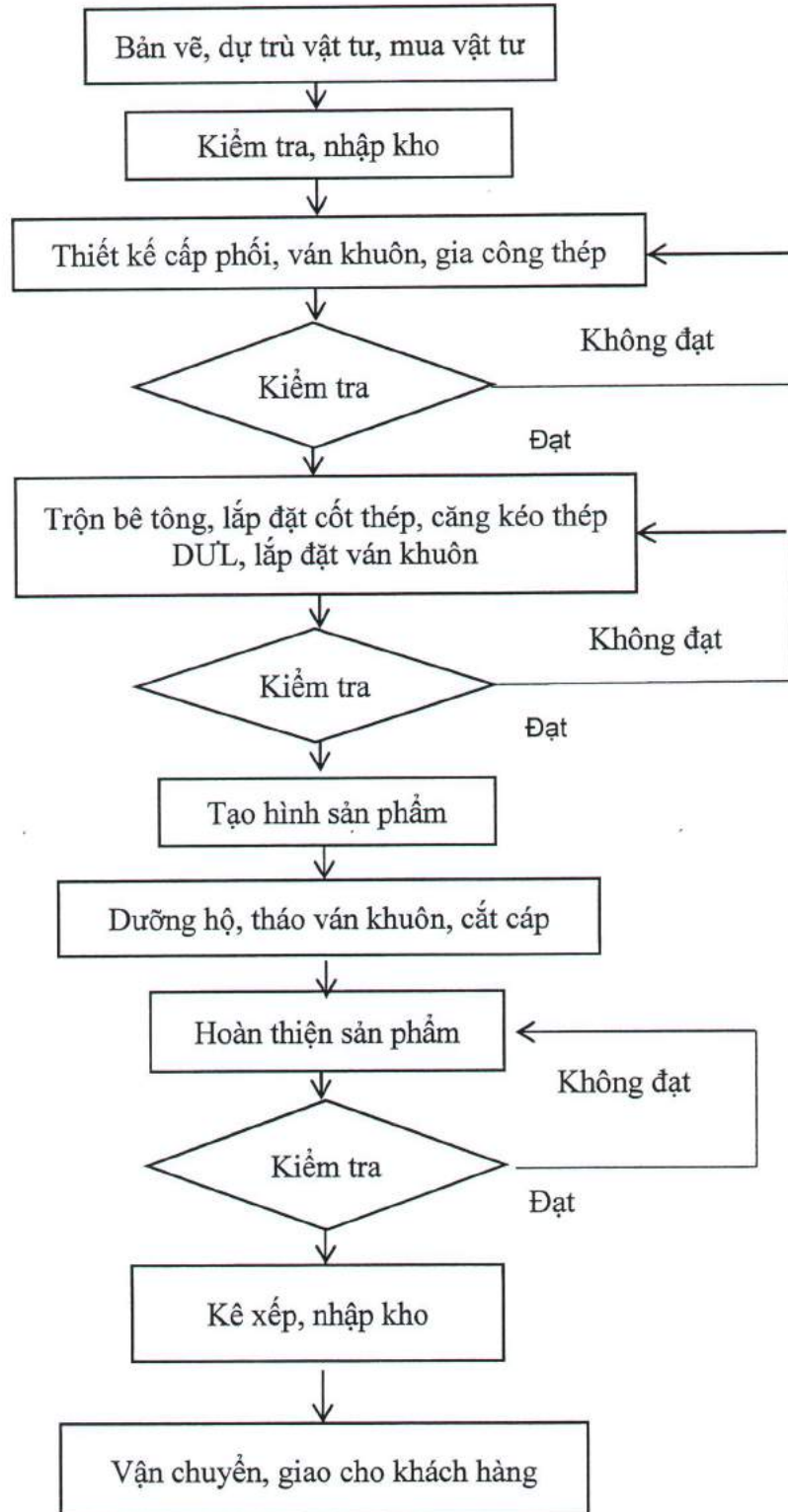
Do đặc thù của lĩnh vực xây dựng công nghiệp và vật liệu xây dựng, phần lớn chi phí sản xuất kinh doanh của XMC là giá vốn hàng bán, với tỷ lệ khoảng 89% - 90% trong 2 năm gần đây. Công ty gần như không tốn chi phí bán hàng để quảng bá cho hoạt động kinh doanh của mình khi chi phí bán hàng chỉ chiếm nhỏ hơn 1% tổng chi phí sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, chi phí quản lý doanh nghiệp cũng luôn được duy trì ở mức 5% đến 6% tổng chi phí, cho thấy sự ổn định và hiệu quả trong quản trị chi phí của công ty.

#### **Trình độ công nghệ, phát triển sản phẩm mới**

##### **❖ Quy trình sản xuất**



Hình 4 : Quy trình sản xuất bê tông dự ứng lực



### **Mô tả tóm tắt quy trình sản xuất bê tông dự ứng lực**

- ✓ Sau khi nhận được bản vẽ thi công, đơn vị tiến hành bóc tách và dự trữ vật tư.
- ✓ Vật tư thi công được cung cấp bởi các nhà cung cấp có uy tín, có đầy đủ chứng chỉ chất lượng và thí nghiệm theo quy định của pháp luật.
- ✓ Vật tư được nhập và lưu kho đúng quy định.
- ✓ Quy trình xây dựng cấp phối bê tông được Chủ đầu tư phê duyệt. Công ty tiến hành gia công cốt thép và ván khuôn theo bản vẽ thiết kế đã được phê duyệt.
- ✓ Công ty tiến hành lắp đặt cốt thép, lắp đặt ván khuôn, căng kéo cáp theo đúng bản vẽ và quy trình.
- ✓ Bê tông được sản xuất từ trạm trộn tại nhà máy cung cấp đến các dây chuyền sản xuất. Trước khi tiến hành đổ bê tông công tác cốt thép, ván khuôn phải được nghiệm thu đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.
- ✓ Sau khi đổ bê tông, Công ty tiến hành dưỡng hộ theo đúng quy trình.
- ✓ Sau khi đủ thời gian chờ, Công ty tiến hành cắt cáp và hoàn thiện bề mặt.
- ✓ Sau khi kiểm tra sản phẩm đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, Công ty tiến hành nhập kho và vận chuyển bàn giao cho khách hàng.

#### **❖ Công nghệ áp dụng**

Với bề dày 30 năm kinh nghiệm, Xuân Mai đã đúc kết kinh nghiệm trong lĩnh vực cung cấp bê tông và trở thành đơn vị đầu tiên áp dụng Công nghệ dự ứng lực căng trước của Châu Âu vào hoạt động xây lắp. Xuân Mai chủ động tìm hiểu và ứng dụng công nghệ kỹ thuật hiện đại vào hoạt động sản xuất như mô hình thông tin công trình (BIM) trong thiết kế, thi công và quản lý hoạt động đầu tư và xây dựng của Công ty; công nghệ sản xuất tấm tường của Elematic Phần Lan.

#### **❖ Hệ thống quản lý chất lượng**

Là công ty sản xuất vật liệu xây dựng và thi công xây lắp, Xuân Mai rất chú trọng áp dụng hệ thống quản lý chất lượng đồng bộ để đảm bảo chất lượng sản phẩm và an toàn trong thi công xây lắp. Đối với từng Công ty con sẽ có bộ phận kiểm soát chất lượng và áp dụng hệ thống quản lý ISO phù hợp với đặc thù sản xuất kinh doanh.

### **6.5. Hoạt động Marketing**

Xuân Mai từ khi thực hiện chuyển đổi chủ sở hữu và tái cấu trúc đã chú trọng trong công tác xây dựng thương hiệu và hình ảnh của Doanh nghiệp, hướng tới là một nhà thầu EPC mạnh và một nhà đầu tư bất động sản uy tín. Với khẩu hiệu “Góp những điều giản dị - Tạo niềm tin vững bền”, Xuân Mai muốn khẳng định chất lượng sản phẩm trong từng sản phẩm Xuân Mai đưa ra thị trường.

*Đối với chiến lược marketing trong lĩnh vực thầu EPC*, Xuân Mai tiếp cận những doanh nghiệp trong ngành bằng công nghệ tiên tiến, mang lại nhiều lợi ích cho Chủ đầu tư thông qua những công trình đã thực hiện và tổ chức sự kiện để lại ấn tượng cho Chủ đầu tư.

*Đối với mảng đầu tư Bất động sản*, Xuân Mai thực hiện các biện pháp Marketing sau:

- ✓ Lập kế hoạch và thực hiện các chiến dịch Marketing trong các giai đoạn trước và trong thời gian bán hàng nhằm đạt mục tiêu kế hoạch kinh doanh, phát triển thương hiệu Công ty và thương hiệu dự án, bao gồm cả hoạt động tư vấn marketing cho các dự án bất động sản do Công ty ký hợp đồng phân phối: thị trường mục tiêu, khách hàng mục tiêu, yêu cầu thiết kế, giá bán, xây dựng gói sản phẩm, các chương trình khuyến mại, hoạt động PR, marketing;
- ✓ Phối hợp chặt chẽ các chuyên gia thương hiệu để phân tích, phát triển và giám sát thương hiệu. Đảm bảo tính nhất quán của thương hiệu tại các dự án và các ấn phẩm, tài liệu in. Phát triển nhận thức và am hiểu về thương hiệu.
- ✓ Thiết kế ấn phẩm, vật phẩm (quảng cáo và marketing) phù hợp với các đơn vị phân phối (như chất liệu tài liệu in, ấn phẩm, logo, hình ảnh tại công trường, hệ thống pano, banner, quảng cáo...)
- ✓ Phối hợp và tuân thủ việc quản lý thương hiệu và các hoạt động truyền thông trên toàn hệ thống. Đảm bảo tính liên kết, nhất quán giữa thương hiệu, truyền thông và tầm nhìn của XMC.
- ✓ Chịu trách nhiệm về công tác thiết kế website của các dự án, quản lý việc cập nhật thông tin trên website.
- ✓ Xây dựng kế hoạch truyền thông, quảng cáo, quan hệ công chúng, thực hiện triển khai các hoạt động truyền thông, quảng bá về các dự án
- ✓ Tổ chức và thực hiện các chương trình, sự kiện bán hàng nhằm đạt mục tiêu.

Xuân Mai, với tư cách là chủ đầu tư các công trình bất động sản, chú trọng đến khâu chăm sóc khách hàng sau khi bán sản phẩm. Xuân Mai tổ chức cung cấp các dịch vụ quản lý và vận hành tòa nhà, đồng thời thực hiện các hoạt động hỗ trợ cho ban quản trị tòa nhà.

#### **6.6. Nhận hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền**

- Biểu tượng logo của Công ty:



- Website của Công ty:

<http://www.xuanmaicorp.vn>

- Diễn giải về logo, nhãn hiệu thương mại:

Biểu tượng Xuan Mai Corp bao gồm hai phần, phần hình và phần chữ kết hợp với nhau tạo thành một thể thống nhất và không thay đổi so với nguyên mẫu về vị trí và về tương quan tỷ lệ với nhau. Không dịch phần chữ hoặc sử dụng ngôn ngữ ngoài hệ Latin để thể hiện nội dung này.

Biểu tượng được bố cục trong hình 2 ngọn tháp Khê-ốp Ai cập (tam giác cân) đan xen vào nhau tạo thành chữ XM cách điệu thật hài hòa và thú vị, tháp Khê-ốp là công trình xây dựng đỉnh cao từ thời cổ đại hơn 4000 năm, là công trình mơ ước của mọi công trình...

Hai chữ XM hòa quyện vào nhau có nhịp điệu lên, xuống nhịp nhàng, mang dáng vóc những nhịp cầu của những cây cầu mà Xuan Mai Corp tham gia xây dựng...

Phía dưới cùng (chân của tòa tháp) là dòng chữ: XUAN MAI CORP màu cam như một bộ đỡ

chắc chắn, mạnh mẽ cho biểu tượng. Với bố cục đơn giản, khúc triết, có thể nói biểu tượng XUAN MAI CORP đã hội tụ đủ những tính năng, ý tưởng cô đọng, gây cảm mến ngay từ cái nhìn đầu tiên. Đặc biệt biểu tượng sử dụng hai màu cam và xanh đậm nên sử dụng dễ dàng trong in ấn, cắt khắc...

- Bằng phát minh sáng chế:

Giải thưởng Nhà nước về Khoa học và Công nghệ cho công trình nghiên cứu "Ứng dụng công nghệ sản xuất cấu kiện bê tông cốt thép dự ứng lực tiền chế bằng phương pháp kéo trước cho các công trình xây dựng ở Việt Nam" ngày 30/08/2015 – Xuân Mai Corp là đơn vị duy nhất ngành xây dựng đạt được giải thưởng này cho đến thời điểm này.



- Sản phẩm đăng ký thương hiệu độc quyền: Tấm tường Acotec Xuân Mai.

#### 6.7. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

TT	Khách hàng	Tên hợp đồng	Giá trị sau thuế (tỷ VNĐ)	Ngày ký hợp đồng	Thời gian thực hiện
1	Công ty CP Đầu tư XD Xuân Mai Sài Gòn	Thiết kế, thi công kết cấu, hoàn thiện và ME tòa nhà HR1, HR2 dự án Dân cư Tây Thuận Tây	2.054,32	6/2/2018	Từ 2018-nay
2	Công ty CP Đầu tư XD Xuân Mai Sài Gòn	Thiết kế, thi công kết cấu, hoàn thiện và ME tòa nhà M2& HR3 dự án Dân cư Tây Thuận Tây	1.808,83	10/8/2018	Từ 2018-nay
3	Công ty CP Đầu tư XD Xuân Mai Sài Gòn	Thiết kế, thi công kết cấu, hoàn thiện và ME tòa nhà C2 dự án Dân cư Tây Thuận Tây	355,92	20/5/2019	Từ 2019-nay
4	Liên danh đầu tư Công ty CP sản xuất Bao Bì và hàng Xuất khẩu và Công ty CP Đầu tư và XD Xuân Mai	Hợp đồng tổng thầu thi công 4 tòa nhà NO-DV01, NO-DV02, NO-DV03, NO-DV04 dự án Khu văn phòng giao dịch, nhà ở chung cư cao tầng, biệt thự, nhà vườn để bán và cho	1.301,99	25/6/2018	Từ 2018-nay

TT	Khách hàng	Tên hợp đồng	Giá trị sau thuế (tỷ VNĐ)	Ngày ký hợp đồng	Thời gian thực hiện
		thuê-Rose Town			
5	Công ty TNHH MTV Xuân Mai Thanh Hóa	Hợp đồng tổng thầu thi công khối nhà cao tầng CT1, CT2, CT3 dự án tổ hợp chung cư cao tầng Xuân Mai Thanh Hóa, Xuân Mai Tower	667,75	8/6/2018	Từ 2018-nay
6	Công ty TNHH MTV Eco Dream	Thi công hoàn thiện công trình nhà ở cao tầng kết hợp thương mại và dịch vụ- Eco dream (HĐ+PL08)	63,47	10/5/2018	Từ 2018-nay
7	Công ty CP Xây dựng Hùng Thắng	Thiết kế và thi công kết cấu BTCT bán tiền chế hoặc kết cấu BTCT phần thân nhà dự án Marina square-Phú quốc (HĐ+PL02)	393,46	2/10/2018	Từ 2018-nay
8	Công ty CP Xây dựng Hùng Thắng	Cung cấp lát đặt tấm tường Acotec Xuân Mai dự án Marina square-Phú quốc	32,02	27/3/2019	Từ 2019-nay
9	Công ty CP Xây dựng Hùng Thắng	Thi công xây trát 173 căn dự án Marina square-Phú quốc	158,8	6/5/2019	Từ 2019-nay
10	Viện Quản lý và Phát triển Châu Á	Thi công kết cấu phần thân nhà công trình xây dựng trụ sở trung tâm đào tạo nguồn nhân lực quản lý	28,16	8/3/2019	Từ 2019-nay
11	Công ty CP Xây dựng công nghệ xanh	Cung cấp và thi công tấm tường Acotec Xuân Mai tòa nhà N02, N03 dự án khu nhà ở Ecohome 3	28,33	10/7/2019	Từ 2019-nay
12	Sumitomo Mitsui construction Co.,LTD	Hợp đồng thầu phụ thi công phần bê tông đúc sẵn dự án Nhà máy Nidec Techno Motor Viet Nam	33,66	5/7/2018	Từ 2018-nay
13	Nitsimatsu Viet Nam Co.,LTD	Hợp đồng thầu phụ thi công phần bê tông đúc sẵn dự án Nhà máy Nissei Technology Viet Nam No3	21,69	1/9/2018	Từ 2018-nay
14	Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Quận Nam Từ Liêm	Thi công xây dựng, hạng mục chung dự án Cải tạo, mở rộng đường Đỗ Xuân Hợp và công hóa thành mương kín tuyến mương Nguyễn Cơ Thạch đến hết	268,72	23/7/2019	Từ 2019-nay

TT	Khách hàng	Tên hợp đồng	Giá trị sau thuế (tỷ VNĐ)	Ngày ký hợp đồng	Thời gian thực hiện
		đường Đỗ Xuân Hợp			
15	Sam Sung Engineering company Limited	Hợp đồng thầu phụ phần bê tông đúc sẵn gói thầu B-HDPE dự án lọc hóa dầu Long Sơn	58,21	6/8/2019	Từ 2019-nay
16	Sam Sung Engineering company Limited	Hợp đồng thầu phụ phần bê tông đúc sẵn gói thầu C-PP dự án lọc hóa dầu Long Sơn	77,76	6/8/2019	Từ 2019-nay

**7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất**

**7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất**

**Bảng 22: Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty Mẹ**

*Đơn vị: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% tăng trưởng	9 tháng 2019
Tổng giá trị tài sản	3.723.097	4.290.071	15,23%	4.476.932
Vốn chủ sở hữu	505.501	655.289	29,63%	607.594
Doanh thu thuần	2.528.515	2.852.059	12,80%	1.861.002
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	91.756	141.297	53,99%	48.478
Lợi nhuận khác	(2.363)	(5.478)	131,82%	(1.690)
Lợi nhuận trước thuế	89.393	135.819	51,93%	46.789
Lợi nhuận sau thuế	71.719	97.507	35,96%	29.911
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	47,35%	52,17%	N.A	N.A

*Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC riêng soát xét 9 tháng 2019*

**Bảng 23: Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất, kinh doanh Hợp nhất**

*Đơn vị: triệu đồng*

Table 1

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% tăng trưởng	9 tháng 2019
----------	----------	----------	---------------	--------------

Tổng giá trị tài sản	3.727.463	4.377.475	17,44%	4.954.802
Vốn chủ sở hữu	565.047	707.213	25,16%	680.733
Doanh thu thuần	2.349.551	2.853.834	21,46%	1.628.919
Lợi nhuận từ HĐKD	129.701	144.214	11,19%	31.283
Lợi nhuận khác	441	1141	158,73%	2.181
Lợi nhuận trước thuế	130.142	145.355	11,69%	33.463
Lợi nhuận sau thuế	99.354	98.300	-1,06%	13.070

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng 2019*

## **7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo**

### **❖ Thuận lợi:**

- Sự phục hồi của thị trường bất động sản trong những năm gần đây là một trong những nhân tố giúp Công ty có kết quả kinh doanh tương đối tốt trong giai đoạn 2016 – 2018.
- Việc tái cấu trúc Công ty kể từ sau khi thay đổi chủ sở hữu giúp bộ máy hoạt động của Công ty trở nên gọn nhẹ với các chức năng phòng ban rõ ràng.
- Các kỹ thuật sản xuất vật liệu xây dựng mới được áp dụng ngày càng phổ biến trong lĩnh vực xây dựng. Do đó, sản phẩm bê tông dự ứng lực của Công ty ngày càng được sử dụng rộng rãi trên thị trường.
- Nguồn nhân lực: Công ty có đội ngũ quản lý, các kỹ sư và Kiến trúc sư giàu kinh nghiệm, tinh nhuệ và sáng tạo.

### **❖ Khó khăn:**

- Thị trường bất động sản đang có dấu hiệu hạ nhiệt. Đồng thời, doanh nghiệp cũng chịu rủi ro từ việc các Chủ đầu tư mất khả năng thanh toán.
- Tình hình tài chính: công ty đang trong quá trình đầu tư và phát triển các dự án nên nguồn vốn lưu động và vốn dài hạn cần huy động lớn, trong khi nguồn vốn cho hoạt động đầu tư bất động sản từ ngân hàng lại đang bị hạn chế.

## **8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

### **8.1. Vị thế của Công ty trong ngành**

- Xuân Mai với tiền thân là một đơn vị sản xuất bê tông đúc sẵn phục vụ các công ty trong nội bộ Vinaconex và các khách hàng, đã chuyển mình trong quá trình tái cấu trúc về sở hữu và cấu trúc doanh nghiệp để phấn đấu trở thành một Tổng thầu EPC uy tín và một nhà cung cấp bất động sản phù hợp với nhu cầu của thị trường.

- Trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng, Xuân Mai tự hào là Công ty duy nhất tại Việt Nam cung cấp sản phẩm bê tông dự ứng lực với công nghệ tiên tiến từ Bỉ và Pháp. Xuân Mai vừa đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec, giúp rút ngắn thời gian thi công tại công trường, đồng thời đảm bảo tính đồng đều của sản phẩm xây lắp.
- Về lĩnh vực đầu tư bất động sản, Xuân Mai tập trung xây dựng thương hiệu trở thành nhà cung cấp bất động sản thuộc phân khúc trung cấp với giá cả hợp lý và chất lượng tốt. Xuân Mai đặt mục tiêu trở thành nhà phát triển dự án bất động sản hàng đầu trên thị trường với phương châm chất lượng tốt, giá bán hợp lý nhờ áp dụng các thành tựu về công nghệ xây dựng.

## **8.2. Triển vọng phát triển của ngành**

- Năm 2018, thị trường BĐS tiếp tục có diễn biến khả quan. Cùng với sự phát triển của nền kinh tế, thị trường BĐS tăng trưởng ổn định và đồng đều trên mọi phân khúc. Theo số liệu từ Bộ xây dựng, tồn kho BĐS tính đến cuối tháng 12/2018 còn 22.825 tỷ đồng, tương đương đã giảm 105.000 tỷ đồng kể từ đỉnh điểm quý 1/2013. So với cùng kỳ năm 2017, giá trị tồn kho BĐS đã giảm hơn 2.550 tỷ đồng. Tồn kho BĐS chủ yếu tập trung tại 2 thành phố lớn là Hà Nội và Hồ Chí Minh.
- Trong 9 tháng đầu năm 2019, thị trường BĐS có sự phân hóa. Tại TP Hồ Chí Minh, nguồn cung căn hộ, biệt thự, nhà liền kề có sự biến động mạnh. Theo báo cáo gần đây của Savill về thị trường BĐS quý 3/2019, trong quý 3/2019, nguồn cung sơ cấp TP Hồ Chí Minh đạt 19.000 căn, trong đó 76% là từ các dự án mới, tỷ lệ hấp thụ đạt 79%. Trong khi đó, nguồn cung biệt thự, nhà phố hạn chế. Trong quý, có khoảng 220 căn nhà phố, biệt thự mới được cung cấp ra thị trường, giảm 65% theo năm, tỷ lệ hấp thụ biệt thự nhà phố đạt 47%. Tại Hà Nội, số liệu từ Savill cho thấy sau quý 2 nguồn cung giảm mạnh, quý 3 thị trường Hà Nội đón nhận 11 dự án mới với 8.100 căn, tăng 23% theo quý và 17% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ đạt 32% tăng nhẹ so với cùng kỳ. Nhìn chung giá bất động sản nhà ở tại 2 thành phố Hà Nội, TP Hồ Chí Minh đều tăng lên trong quý 2 và tỷ lệ hấp thụ cũng đạt ở mức cao so giai đoạn 2017-2018.
- Ngành xây dựng trong năm 2018 tiếp tục tăng trưởng và đóng góp vào mức tăng trưởng kinh tế chung cả nước. Theo số liệu từ tổng cục thống kê, ngành xây dựng năm 2018 tăng trưởng 9,16% cao hơn tốc độ 8,7% năm trước và đóng góp 0,65 điểm phần trăm tăng trưởng GDP. 9 tháng đầu năm 2019, tốc độ tăng trưởng của ngành xây dựng được giữ ở mức khá với tốc độ 8,33% thấp hơn so với 8,46% cùng kỳ và đóng góp 0,55 điểm phần trăm vào tăng trưởng GDP.
- Ngành xây dựng trong giai đoạn 2017-2018 có nhiều thuận lợi là do thị trường BĐS tăng trưởng khá nhờ vào mặt bằng lãi suất tín dụng ở mức thấp, nguồn vốn nước ngoài đổ vào thị trường bất động sản cao. Theo tổng cục thống kê, năm 2018 lĩnh vực BĐS có vốn FDI đăng ký mới đạt 5,94 tỷ USD chiếm 55,4% tổng vốn đăng ký của năm, 6 tháng đầu năm 2019, số vốn FDI đăng ký cho lĩnh vực BĐS đạt 666 triệu USD. Ngoài ra còn dòng vốn gián tiếp đổ vào thị trường BĐS thông qua hình thức góp vốn, mua cổ phần.



- Có thể thấy lĩnh vực xây dựng tăng trưởng được phụ thuộc vào diễn biến thị trường bất động sản. Những nỗ lực cải cách các thủ tục hành chính và công tác quản lý trong thời gian gần đây đã tạo điều kiện giúp cho ngành bất động sản tiếp tục phát triển bền vững kéo theo nhu cầu xây dựng tăng trưởng. Nhiều tổ chức đã đưa ra mức tăng trưởng cao cho ngành xây dựng dựa trên triển vọng khả quan của ngành bất động sản. Theo dự báo của BMI, ngành xây dựng có thể đạt mức 9,63% và bình quân 7,8% trong giai đoạn 2018 - 2021 nhờ vào tăng trưởng của khối tư nhân và nước ngoài.

- Tuy nhiên, ngành xây dựng hiện cũng đang phải đối mặt với những rủi ro khá lớn trong nửa cuối năm 2019 và trong những năm tới. Những rủi ro này xuất phát từ những diễn biến bất lợi trên thị trường như thị trường BĐS TP Hồ Chí Minh sụt giảm nguồn cung do các vấn đề pháp lý nhiều dự án nhà ở, hay hiện tượng đầu cơ và tăng giá tại thị trường BĐS Đà Nẵng, BĐS các tỉnh lân cận TP Hồ Chí Minh. Ngoài ra, nguồn vốn tín dụng cho lĩnh vực BĐS đang bị hạn chế do NHNN đưa ra các quy định nhằm hướng dòng vốn tín dụng vào lĩnh vực sản xuất. Nhiều doanh nghiệp BĐS tiếp cận nguồn vốn từ phát hành trái phiếu như phương án thay thế tuy nhiên không phải doanh nghiệp nào cũng có khả năng huy động được từ trái phiếu. Đồng thời lãi suất cho vay đang chịu áp lực tăng do mặt bằng lãi suất huy động tăng. Trong khi đó lĩnh vực BĐS là lĩnh vực chịu tác động mạnh từ biến động lãi suất và là lĩnh vực có nhu cầu vốn trung dài hạn cao. Điều này dẫn đến ngành BĐS gặp nhiều khó khăn và kéo theo sự sụt giảm của ngành xây dựng.

### **8.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng phát triển của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới**

Căn cứ vào tình hình nội tại của doanh nghiệp và định hướng của ngành cùng chính sách của Nhà nước, Công ty đưa ra chiến lược phát triển cụ thể trong thời gian tới như sau: Khẩu hiệu của doanh nghiệp là “Góp những điều giản dị, tạo niềm tin vững bền”. Xuân Mai sẽ đẩy mạnh việc ứng dụng khoa học công nghệ vào sản xuất và hợp tác với các đối tác kỹ thuật hàng đầu thế giới để giảm chi phí thi công công trình đối với phần tổng thầu EPC và giảm giá vốn hàng bán đối với sản phẩm bất động sản.

Đối với lĩnh vực tổng thầu EPC, Xuân Mai 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 Doanh nghiệp là bê tông dự ứng lực bán tiền chế và tấm tường Acotec.

Chiến lược của Xuân Mai là tiếp tục đẩy mạnh 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 sản phẩm công ty có thế mạnh như: Cấu kiện bê tông dự ứng lực căng trước, cấu kiện bê tông lắp ghép, gia công kết cấu thép; đồng thời đẩy mạnh hợp tác với các công ty nước ngoài để chuyển giao các công nghệ, kỹ thuật xây dựng mới.

Công ty hướng đến mục tiêu trở thành một tổ chức hàng đầu trong việc ứng dụng công nghệ bê tông dự ứng lực căng trước của Châu Âu vào thị trường Việt Nam. Xuân Mai đã và đang nhanh chóng triển khai ứng dụng mô hình thông tin công trình (BIM) trong thiết kế, thi công và quản lý hoạt động đầu tư và xây dựng vào công ty.

Đối với lĩnh vực đầu tư và phát triển các dự án bất động sản, Xuân Mai đặt mục tiêu trở thành nhà phát triển dự án bất động sản hàng đầu trên thị trường với phương châm chất lượng tốt, giá bán hợp lý nhờ áp dụng các thành tựu về công nghệ xây dựng.

### ***Về mô hình quản trị***

XMC tiếp tục hoàn thiện mô hình hoạt động Công ty mẹ - Công ty con theo hướng chuyên môn hóa.

### ***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 doanh nghiệp 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 Xuân Mai.

## **9. Chính sách đối với người lao động**

### **9.1. Số lượng và cơ cấu**

Xuân Mai là doanh nghiệp đi đầu trong lĩnh vực công nghệ bê tông tại thị trường Việt Nam. Một trong những nhân tố mang đến ưu thế của Xuân Mai là nhân tố con người. Với sự thay đổi về sở hữu, Xuân Mai giữ lại những cán bộ kỹ sư giàu kinh nghiệm, đồng thời bổ sung những nhân tố mới có năng lực quản lý và nhiệt huyết cùng những kỹ sư trình độ cao được đào tạo bài bản ở nước ngoài.

Hiện tại, trên toàn hệ thống XMC có 1.796 cán bộ công nhân viên (tính đến 30/06/2019). Số lượng CNCNV có trình độ trên đại học là 45 cán bộ công nhân viên, chiếm 2,51%.

**Bảng 24: Cơ cấu trình độ lao động**

Chỉ tiêu	Số lượng lao động tại 30/06/2019			
	Công ty mẹ	%	Hợp nhất	%
1. Trên đại học	25	7,4%	45	2,51%
2. Đại học	216	64,29%	618	34,41%
3. Cao đẳng, Trung cấp	75	22,32%	823	45,82%
4. Khác (Lao động phổ thông)	20	5,99%	310	17,26%
<b>Tổng cộng</b>	<b>336</b>	<b>100%</b>	<b>1.796</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: XMC*

## 9.2. Chính sách đối với người lao động

Là một doanh nghiệp đông lao động, Công ty luôn quan tâm tới đời sống và môi trường làm việc cho người lao động. Bên cạnh các chế độ về Bảo hiểm, an toàn lao động mà Bộ luật Lao động quy định, Công ty còn áp dụng các tiêu chuẩn về lao động khác như tiêu chuẩn Trách nhiệm Xã hội SA8000 để đảm bảo các quyền lợi của người lao động, từ đó, người lao động luôn an tâm gắn bó với Công ty.

**Chính sách đào tạo:** Đối với người lao động mới sẽ được Công ty thực hiện đào tạo nghề. Đối với CBCNV, Công ty hỗ trợ 100% tiền lương, tiền học phí đào tạo đối với cán bộ được cử đi học nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ.

**Chính sách lương thưởng:** Công ty đã xây dựng hệ thống thang bảng lương và ban hành các quy chế trả lương, trả thưởng rất linh hoạt. Nguyên tắc này khắc phục được tình trạng phân phối bình quân, giúp đánh giá đúng mức độ đóng góp của từng vị trí công tác trong Công ty, gắn liền tiền lương với năng suất, chất lượng và hiệu quả của từng người, khuyến khích được người lao động có trình độ chuyên môn kỹ thuật cao, tạo đà nâng cao hiệu suất làm việc. Công ty cũng thực hiện chính sách công khai mức lương, theo đó lao động của công ty được xếp thành các bậc khác nhau, tiêu chí xếp hạng và mức lương của từng bậc được công khai để người lao động cùng theo dõi và phấn đấu.

Ngoài chế độ khen thưởng bằng tiền, Công ty còn khen thưởng dưới hình thức tham quan dã ngoại nước ngoài, bằng cổ phiếu để vừa động viên người lao động, vừa tạo ra sự gắn bó của người lao động với Công ty.

## 10. Chính sách cổ tức

Theo Điều lệ của XMC và theo quy định của pháp luật, cổ tức chi trả cho cổ đông trên vốn điều lệ sẽ được công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận giữ lại của Công ty. Tỷ lệ cổ tức chi trả hàng năm được thông qua tại Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên như sau:

**Bảng 25: Chính sách cổ tức giai đoạn 2017 - 2018**

Năm	Năm 2017	Năm 2018
Tiền mặt	10%	10%
Cổ phiếu	10%	5%
Tổng	20%	15%

## 11. Tình hình tài chính

### 11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

**Bảng 26: Tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu giai đoạn 2017 – 6 tháng 2019**

*Đơn vị: triệu đồng*

Table 2

STT	Nguồn vốn	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
1	Vốn điều lệ	399.947	549.920	577.411
2	Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-
3	Cổ phiếu quỹ	-31	-31	-31
3	Các quỹ	12.498	12.630	12.685
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	125.737	117.986	22.562
5	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26.895	26.708	68.106
	<b>Tổng cộng</b>	<b>565.047</b>	<b>707.213</b>	<b>680.733</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng 2019*

#### **Trích khấu hao TSCĐ**

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

**Bảng 27: Chính sách khấu hao tài sản cố định**

STT	Các loại tài sản	Số năm
1	Nhà xưởng và vật kiến trúc	25 – 50
2	Máy móc và thiết bị	6 -15
3	Phương tiện vận tải	6 - 10
4	Thiết bị văn phòng	3 – 10
5	Tài sản khác	20
6	Phần mềm máy tính	03 năm

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng 2019*

#### **Mức lương bình quân**

Mức lương bình quân cán bộ công nhân viên Công ty năm 2018 là 11,038 triệu đồng/người/tháng.

#### **Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Công ty hiện nay không có bất kỳ khoản nợ quá hạn nào. Các khoản vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong thời gian qua.

#### **Các khoản phải nộp theo luật định**

Thuế suất Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện tại của Công ty là 20% và thuế giá trị gia tăng áp dụng là 10%. Công ty nghiêm chỉnh thực hiện các chính sách thuế của Nhà nước cũng như các chính sách có liên quan đến người lao động. Tuy nhiên, do 1 số vướng mắc liên quan đến Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24/02/2017 của Chính phủ chưa phù hợp với một số mô

hình doanh nghiệp, trong đó có mô hình của Công ty dẫn đến Công ty phát sinh số tiền thuế phải nộp bổ sung theo kết luận của thanh tra thuế ngày 26/8/2019.

**Trích lập các quỹ theo luật định**

Hàng năm, XMC trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần và theo điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Số dư các quỹ của Công ty qua các năm như sau

**Bảng 28: Tình hình trích lập các quỹ**

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Quỹ đầu tư phát triển	12.498	12.630	12.685
Quỹ dự phòng tài chính	-	-	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	5.709	9.259	13.402
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>18.207</b>	<b>21.889</b>	<b>26.087</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng 2019

**Tổng dư nợ vay**

**Vay và nợ ngắn hạn**

**Bảng 29: Chi tiết các khoản vay ngắn hạn**

Đơn vị: triệu đồng

Ngân hàng	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>661.237</b>	<b>1.058.461</b>	<b>847.990</b>	<b>1.354.119</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	584.967	1.035.211	646.160	1.165.186
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	76.270	23.250	190.896	167.338
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	-	-	10.934	21.595
<b>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</b>	<b>33.325</b>	<b>30.257</b>	<b>36.276</b>	<b>31.329</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	29.875	27.670	31.246	27.670

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.450	2.587	4.584	3.213
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong		-	446	446
<b>Vay đối tượng khác</b>	<b>23.667</b>	<b>20.206</b>	<b>9.830</b>	<b>16.436</b>
Vay tổ chức	23.000	18.000	-	15.436
Vay cá nhân	667	2.206	9.830	1.000
<b>Cộng</b>	<b>718.229</b>	<b>1.108.924</b>	<b>894.096</b>	<b>1.401.884</b>

*Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC hợp nhất và riêng soát xét 9 tháng 2019*

**Vay và nợ dài hạn**

**Bảng 30: Chi tiết các khoản vay dài hạn**

**(bao gồm vay dài hạn, thuê tài chính dài hạn và trái phiếu thường)**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Ngân hàng	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	10.350	8.625	10.350	8.625
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	0	-	1.326	991
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	0	-	1.974	1.557
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.014.375	1.002.556	1.014.375	1.107.556
Công ty Cổ phần quản lý quỹ Việt Cát	100.000	-	100.000	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	44.148	36.388	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.168.873</b>	<b>1.047.569</b>	<b>1.128.025</b>	<b>1.118.729</b>

*Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC riêng, hợp nhất 9 tháng 2019*

**Tình hình công nợ hiện nay**

**Các khoản phải thu**

**Bảng 31: Chi tiết các khoản phải thu**

Đơn vị: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp Nhất	
		31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019
1	Phải thu khách hàng	1.212.930	1.530.241	1.154.236	1.419.313
2	Trả trước cho người bán	211.130	191.304	148.961	123.750
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135.800	118.200	137.718	80.143
4	Các khoản phải thu khác	334.359	622.865	369.554	693.819
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(87.280)	(87.280)	(92.955)	(94.311)
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.806.939</b>	<b>2.375.330</b>	<b>1.717.514</b>	<b>2.222.714</b>

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2018, BCTC riêng và hợp nhất 9 tháng 2019  
Tại ngày 31/12/2018 và 30/09/2019, Công ty mẹ có các khoản phải thu và dự phòng phải thu với bên liên quan là các công ty con, công ty liên kết như sau:

**Bảng 32: Chi tiết các khoản phải thu với các bên liên quan**

Đơn vị: triệu đồng

STT	Công ty	31/12/2018		30/09/2019	
		Phải thu	Dự phòng	Phải thu	Dự phòng
1	<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>761.477</b>	<b>-</b>	<b>658.678</b>	<b>-</b>
	Công ty CP Xuân Mai – Đạo Tú	20.476	-	5.643	-
	Công ty CP Xây lắp Xuân Mai	-	-	35.504	-
	Công ty CP Cơ điện Xuân Mai	-	-	5.185	-
	Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	54.248	-	133.686	-
	Công ty CP Xuân Mai Thanh Hóa	50.280	-	56.200	-
	Công ty CP Bê tông Xuân Mai Miền Nam	10.537	-	1.586	-
	Công ty CP Xuân Mai Đà Nẵng	20.874	(9.117)	10.537	(9.117)

	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai – Sài Gòn	376.791	(20.874)	20.874	(20.874)
	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sơn An	5.725	-	384.237	-
<b>2</b>	<b>Phải thu dài hạn</b>	<b>4.047</b>	<b>-</b>	<b>4.047</b>	<b>-</b>
	Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	4.047	-	11.308	-
<b>3</b>	<b>Tổng cộng</b>	<b>543.347</b>	<b>(29.990)</b>	<b>669.986</b>	<b>(29.990)</b>

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2018, BCTC riêng và hợp nhất 9 tháng 2019  
Các khoản phải trả

**Bảng 33: Chi tiết các khoản phải trả**

Đơn vị: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp Nhất	
		31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019
1	Phải trả người bán ngắn hạn	975.538	1.045.589	737.509	836.630
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	370.577	298.200	396.866	480.668
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	29.406	29.195	55.683	33.285
4	Phải trả người lao động	26.664	15.513	66.478	42.339
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	140.288	65.290	156.250	79.950
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	2.690	524	2.870	601
7	Phải trả ngắn hạn khác	132.004	184.716	148.278	194.793
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	718.230	1.108.924	894.097	1.401.884
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	1.145	1.615	8.938	6.448
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.687	7.952	9.259	13.402
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.400.229</b>	<b>2.757.518</b>	<b>2.476.228</b>	<b>3.090.000</b>

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2018, BCTC riêng và hợp nhất 9 tháng 2019

## 11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 34: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Chỉ tiêu	Đơn vị	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		2017	2018	6T/2019	2017	2018	6T/2019
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>							



Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,06	1,05	1	1,12	1,15	1,11
Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,75	0,93	0,88	0,70	0,89	0,77
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>							
Nợ/Tổng tài sản	lần	0,86	0,85	0,86	0,85	0,84	0,92
Nợ Vay / Tổng tài sản	lần	0,51	0,44	0,48	0,54	0,46	0,55
Nợ Vay /Vốn chủ sở hữu	lần	3,79	2,88	3,55	3,59	2,86	3,83
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>							
Vòng quay hàng tồn kho bình quân	Vòng	3,01	5,30	N/A	2,08	3,21	N/A
Vòng quay khoản phải thu bình quân	Vòng	2,35	1,86	N/A	2,27	1,97	N/A
Vòng quay khoản phải trả bình quân	Vòng	3,71	3,08	N/A	5,04	4,43	N/A
DTT/Tổng tài sản bình quân	lần	0,75	0,71	N/A	0,69	0,70	N/A
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>							
Hệ số lợi nhuận sau thuế/DTT	%	2,84%	3,42%	1,61%	4,23%	3,44%	1,27%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH bình quân	%	16,21%	16,80 %	N/A	20,04%	15,45 %	N/A
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	2,12%	2,43%	N/A	2,90%	2,43%	N/A
Thu nhập trên cổ phần	VND/cổ phiếu	N/A	N/A	N/A	2.388	1.742	338

*Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC riêng và hợp nhất 9 tháng 2019*

*Khả năng thanh toán:* Xét trên tổng thể doanh nghiệp hợp nhất, khả năng thanh toán của Xuân Mai được duy trì khá ổn định với chỉ số thanh toán ngắn hạn luôn lớn hơn 1, nghĩa là Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn tốt bằng các tài sản ngắn hạn của mình. Do đặc thù là một nhà thầu xây dựng và đồng thời đầu tư các dự án bất động sản nên số dư hàng tồn kho của Xuân Mai khá lớn, do đó tỷ lệ thanh toán nhanh được duy trì ở mức 0,7 đến 0,9 lần. Chỉ tiêu này tính đến 30/09/2019 giảm còn 0,77 lần so với đầu năm.

*Cơ cấu vốn:* Trong những năm trước đây, tổng tài sản của Công ty đã tăng lên liên tục do hoạt động sản xuất kinh doanh ngày càng được mở rộng. Tuy nhiên, so với năm 2017, trong năm 2018 các tỷ lệ Nợ vay/Vốn CSH và Nợ vay/Tổng tài sản giảm do công ty đã phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn chủ sở hữu đồng thời thay đổi cơ cấu vốn theo hướng giảm tỷ lệ tài trợ bằng nợ vay. Đến 30/09/2019, các tỷ lệ nợ vay của công ty tăng lên do công ty đẩy mạnh vay ngắn hạn phục vụ sản xuất kinh doanh trong kỳ.

*Năng lực hoạt động:* Vòng quay hàng tồn kho trong năm 2018 đã được cải thiện nhờ Công ty có chính sách thúc đẩy bán hàng, giảm thời gian lưu kho đối với nguyên vật liệu, thời gian tiêu thụ sản phẩm bất động sản nhanh hơn nhờ bàn giao các dự án đang triển khai.

*Khả năng sinh lời:* Khả năng sinh lời của Công ty năm 2018 có cải thiện so với năm 2017, tuy nhiên lại giảm trong 96 tháng đầu năm 2019, nguyên nhân chủ yếu do tính thời điểm của việc ghi nhận doanh thu bất động sản và xây dựng.

## **12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng**

### **12.1. Hội đồng quản trị**

**Cơ cấu HĐQT ở thời điểm hiện tại như sau:**

<b>STT</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>
1	Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Đức Cử	Ủy viên HĐQT
3	Ông Nguyễn Thọ Phùng	Ủy viên HĐQT
4	Ông Kim Mạnh Hà	Ủy viên HĐQT
5	Bà Nguyễn Minh Trang	Ủy viên HĐQT

Chi tiết về các thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai:

#### **Ông Bùi Khắc Sơn**

- Họ và tên: Bùi Khắc Sơn
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 19/09/1967
- Nơi sinh: Thanh Hóa
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Căn hộ 1901-B1 Khu phức hợp Mandarin Garden (Khu B), Phường Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 012869890
- Nơi cấp: Hà Nội Ngày cấp: 28/4/2006
- Điện thoại liên hệ: 04.73038866
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tư vấn và thiết kế Xuân Mai; Ủy viên HĐQT Công ty CP Điện Việt Lào; Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xuân Mai Thanh Hóa; Ủy viên HĐQT Công ty CP tư vấn dịch vụ kỹ thuật điện; Ủy viên HĐQT Công ty CP Đầu tư xây dựng Xuân Mai Sài Gòn.
- Quá trình công tác

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 1989 - 1995	Kinh doanh	
Từ 1995 - 2005	Công ty xây dựng giao thông 136 – Tổng công ty xây dựng công trình giao thông	Chuyên viên
Từ 2007 – tháng 9/2013	Công ty CP Thủy điện Văn Chấn	Tổng Giám đốc
Từ tháng 10/2013 – 12/2016	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Từ tháng 1/2017 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Chủ tịch HĐQT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 2.887.500 cổ phần tương đương 5%.
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan: không có
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Cổ đông nội bộ

#### **Ông Nguyễn Đức Cử**

- Họ và tên: Nguyễn Đức Cử
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 13/09/1957 Nơi sinh: Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Số 39 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 056057000376

Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư Ngày cấp: 18/9/2015

- Điện thoại liên hệ: 04.73038866
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn, Giám đốc Công ty TNHH Bất động sản và xây dựng Việt Hưng, Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Khải Hưng, thành viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Liên Việt.
- Quá trình công tác

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ năm 1974 – 1978	Trường Đại học Thương nghiệp Hà Nội (nay là Đại học Thương mại)	Sinh viên
Từ năm 1978 – 1983	Trường Thương mại Cần Thơ – Hậu Giang	Giáo viên
Từ năm 1982 – 1986	Bộ nội thương	Chuyên viên
Từ năm 1986 – 1992	Sở Thương mại Hà Nội	Chuyên viên
Từ năm 1992 – 1/2017	Công ty TNHH Khải Hưng	Giám đốc
Từ năm 2008 – 3/2013	Ngân hàng TMCP Liên Việt	Ủy viên HĐQT
Từ 3/2013 – nay	Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	Phó Chủ tịch HĐQT
Từ 4/2019 – nay	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Phó Chủ tịch HĐQT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần tương đương 0%.
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ):

STT	Họ và tên	Số CMND	Địa chỉ liên hệ	Quan hệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %
1	Nguyễn Minh Trang	001192004276	Số 39 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội	Con gái	2.829.374	4,9%
2	Nguyễn Đức Ứng	012705650	Số nhà 4, ngách 432/16 Đội Cấn, Cống Vị, Ba Đình,	Anh trai	118.125	0,205%

			Hà Nội			
3	Công ty TNHH Khải Hưng	0100779118	Số 39 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội	Chủ tịch HĐQT Công ty	19.808.015	34,3%

- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Cổ đông nội bộ

**Ông Kim Mạnh Hà**

- Họ và tên: **Kim Mạnh Hà**
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 19/9/1971
- Nơi sinh: Trục Ninh, Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: P709, CT5, KĐT Mỹ Đình – Mễ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 012942117
- Nơi cấp: Hà Nội Ngày cấp: 08/3/2007
- Điện thoại liên hệ: 024.73038866
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư thủy lợi
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xây lắp Xuân Mai, Chủ tịch HĐQT Công ty CP Cơ giới vận tải Xuân Mai, Chủ tịch HĐQT Công ty CP Kinh doanh BĐS Xuân Mai, Chủ tịch HĐQT Công ty CP Cơ điện Xuân Mai.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 9/1993 – 3/1997	Phòng KTKH – Đại diện TCT Xây dựng Sông Đà tại Miền Trung	Chuyên viên
Từ 3/1997 – 10/1997	Phòng KTKH – Công ty Sản xuất và kinh doanh vật tư vận tải Sông Đà	Trưởng phòng
Từ 11/1997 – 6/1999	Phòng KTKH – Công ty Sông Đà 5	Phó phòng
Từ 6/1999 – 5/2000	Phòng KTKH – Công ty Sông Đà 5	Trưởng phòng
Từ 6/2000 – 10/2002	Công ty Sông Đà 5	Phó Giám đốc
Từ 11/2002 – 3/2003	Phòng Thị trường – Tổng Công ty Sông Đà	Phó phòng
Từ 3/2003 – 01/2005	Phòng KTKH – Tổng Công ty Sông Đà	Trưởng phòng, Phó bí thư chi bộ
Từ 01/2005 – 3/2006	Phòng Kinh tế - Tổng Công ty Sông Đà	Trưởng phòng, Bí thư chi bộ, Ủy viên BCH Đảng bộ TCT
Từ 3/2006 – 9/2009	Phòng Kinh tế - Tổng Công ty Sông Đà	Trưởng phòng, được cử đi học

		MBA
Từ 10/2009 – 3/2010	Tổng Công ty Sông Đà	Trợ lý TGD, ủy viên BCH Đảng bộ TCT Sông Đà
Từ 3/2010 – 11/2010	Tổng Công ty Sông Đà	Phó TGD Tập đoàn, ủy viên BCH Đảng bộ Tập đoàn Sông Đà
Từ 11/2010 – 4/2015	Tổng Công ty Sông Đà	Phó TGD TCT Sông Đà, ủy viên BTVĐU TCT Sông Đà, Giám đốc ban chuẩn bị XDDA nhà máy điện hạt nhân Ninh Thuận
Từ 4/2015 – 4/2016	Tổng Công ty Sông Đà	Phó TGD TCT Sông Đà, Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sông Đà 5, Ủy viên BTVĐU TCT Sông Đà
Từ 4/2016 – 4/2018	Tổng Công ty Sông Đà	Phó TGD Sông Đà, Ủy viên BTVĐU TCT Sông Đà
Từ 5/2018 – nay	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Tổng Giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: *(nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)*
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần tương đương 0%
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
- Sở hữu của người có liên quan *(họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ)*: Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Không

**Ông Nguyễn Thọ Phùng**

- Họ và tên: Nguyễn Thọ Phùng
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 11/08/1960
- Nơi sinh: Nghệ An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 75 Vân Hồ 2, Phường Lê Đại Hành, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 011377372
- Nơi cấp: Hà Nội Ngày cấp: 10/6/2005
- Điện thoại liên hệ: 04.73038866
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm Trưởng ban Kiểm toán nội bộ.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai; Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xuân Mai Đà Nẵng; Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bê tông Xuân Mai Miền Nam; Ủy viên HĐQT Công ty CP Cơ điện Xuân Mai; Ủy viên HĐQT Công ty CP Tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện; Ủy viên HĐQT Công ty CP Xuân Mai Thanh Hóa; Trưởng Ban kiểm soát công ty CP Điện Việt Lào.
- Quá trình công tác

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
Từ 11/1981 – 9/1982	Vụ Kinh doanh, bộ Nội thương	Chuyên viên
Từ 9/1982 – 10/1984	Bộ đội C34, F323, Quảng Ninh	
Từ 11/1984 – 10/1988	Vụ Kinh doanh, bộ Nội thương	Chuyên viên
Từ 10/1988 – 12/1990	Làm việc tại Cộng hòa Dân chủ Đức	
Từ 1/1991 – 6/1994	Công ty liên doanh Gisco – chi nhánh Hà Nội	Cán bộ
Từ 7/1994 – 4/2002	Công ty Bách hóa và dịch vụ thương mại, Tổng Công ty Bách Hóa	Trưởng phòng XNK 2
Từ 5/2002 – 12/2005	Công ty Cung ứng dịch vụ hàng không, Tổng Công ty Hàng Không Việt Nam	Trưởng phòng XNK 2, Giám đốc Chi nhánh Hưng Yên
Từ 1/2006 -1/2008	Công ty Chứng khoán ngân hàng Công thương	Trưởng phòng tư vấn tài chính doanh nghiệp
Từ 2/2008 – 7/2009	Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Từ 10/2012-tháng 1/2014	Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc
Từ tháng 9/2013 – 7/2019	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Ủy viên HĐQT – Chủ tịch Ủy ban tài chính
Từ tháng 7/2019 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Ủy viên HĐQT – Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 1.515.937 cổ phần tương đương 2,63%.
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%

- Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ): Không có
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Cổ đông nội bộ

**Bà Nguyễn Minh Trang**

- Họ và tên: **Nguyễn Minh Trang**
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 1992
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Số 39 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 001192004276
- Nơi cấp: Hà Nội Ngày cấp: 12/12/2001
- Điện thoại liên hệ: 024.73038866
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Ủy viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: không có
- Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
Từ 2016 – 4/2019	Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng	Trợ lý Giám đốc
Từ 6/2018 – 4/2019	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn	Trợ lý Chủ tịch HĐQT
Từ 4/2019 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Ủy viên Hội đồng quản trị

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 2.829.374 cổ phần tương đương 4,9%
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ): Không có
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Cổ đông nội bộ

**12.2. Ban Giám đốc**

**Cơ cấu Ban Tổng giám đốc ở thời điểm hiện tại bao gồm:**



STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Kim Mạnh Hà	Tổng Giám đốc
2	Ông Nguyễn Cao Thắng	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng giám đốc
4	Ông Đinh Việt Long	Phó Tổng giám đốc
5	Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng giám đốc

**Ông Kim Mạnh Hà – Tổng Giám đốc** (thông tin ở mục 12.1).

**Ông Nguyễn Cao Thắng – Phó Tổng giám đốc**

- Họ và tên: Nguyễn Cao Thắng
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 25/9/1983
- Nơi sinh: Hà Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: TT BTL Tăng Thiết Giáp, Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 035083000643
- Nơi cấp: Hà Nội Ngày cấp: 01/3/2016
- Điện thoại liên hệ: 04.73038866
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Ủy viên HĐQT Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú, Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Bê Tông Xuân Mai.
- Quá trình công tác

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Trước năm 2013	Công ty CP TVTK Vinaconex Xuân Mai	Trưởng Phòng Kết Cấu 5
Từ 2013 – 2016	Công ty CP Xuân Mai – Đạo Tú	Giám Đốc
Từ tháng 7/2016 – 12/2016	Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Xuân Mai	Phó TGD
Từ tháng 1/2017 – 4/2018	Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Xuân Mai	Tổng Giám đốc
Từ tháng 5/2018 – nay	Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Xuân Mai	Phó Tổng Giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 23.100 cổ phần tương đương 0,04%.
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ): Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Không

**Ông Lê Trung Thắng – Phó tổng giám đốc**

- Họ và tên: Lê Trung Thắng
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 19/02/1977
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Nhà M10, khu đấu giá Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 111230060
- Nơi cấp: Hà Nội Ngày cấp: 27/8/2007
- Điện thoại liên hệ: 04.73038866
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Ủy viên HĐQT Công ty CP Xây lắp Xuân Mai
- Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
Từ 2001 - 2003	Công ty xây dựng Sông Đà 1	Kỹ thuật thi công
Từ 2003 - 2006	Công ty CP ĐT PTĐT và khu công nghiệp Sông Đà	BQLDA
Từ 2007 – 2008	Công ty CP đầu tư XD và phát triển ĐT Sông Đà tại Hà Nội	PP PP Kỹ thuật, quyền giám đốc CN
Từ 2008 – 12/2013	Công ty CP đầu tư xây dựng ĐT Bắc Hà	Tổng giám đốc
Từ 12/2013 – 6/2014	Công ty CP đầu tư xây dựng ĐT Bắc Hà	Thành viên HĐQT
Từ 6/2014 – 12/2015	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Tổng giám đốc

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 1/2016 – nay	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Phó Tổng giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ): Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Không

**Ông Đinh Viết Long – Phó tổng giám đốc**

- Họ và tên: Đinh Viết Long
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 14/04/1976
- Nơi sinh: Diễn Thái, Diễn Châu, Nghệ An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Tổ 1, cụm 2, Khuong Đình, Thanh Xuân, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 040076000162
- Nơi cấp: Hà Nội Ngày cấp: 13/11/2015
- Điện thoại liên hệ: 04.73038866
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2000 đến 2005	Đội xây dựng 5	Đội phó
Từ 2006 đến 7/2007	Công trình cầu Trung Lương	Chỉ huy trưởng
Từ 8/2007 đến 2/2008	Ban điều hành dự án Intel	Phó ban điều hành
Từ 3/2008 đến 12/2009	Đội xây dựng 3	Đội trưởng
Từ 1/2010 đến 7/2011	Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	Phó giám đốc
Từ 8/2011 đến 1/2012	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Phó phòng Kỹ thuật
Từ 2/2012 đến 10/2014	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng	Trưởng phòng Kỹ thuật

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
	Xuân Mai	
Từ 11/2014 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Phó tổng giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 89.439 cổ phần tương đương 0,155%
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ): Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Không

**Ông Dương Anh Tuấn – Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên: Dương Anh Tuấn
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 05/05/1982
- Nơi sinh: TP.Vinh, tỉnh Nghệ An.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Căn hộ A2002, tòa nhà Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 183283914
- Nơi cấp: Hà Tĩnh Ngày cấp: 24/12/2013
- Điện thoại liên hệ: 04.73038866
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Ủy viên HĐQT Công ty CP Cơ giới Vận tải Xuân Mai
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
T7/2005 – T7/2008	Phòng Công nghệ - Công ty CP Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai.	Nhân viên
T7/2008 – T7/2009	Phòng KC2 – Công ty CP Tư vấn thiết kế Vinaconex Xuân Mai.	Phó phòng
T7/2009 – T6/2014	Phòng KC3 – Công ty CP Tư vấn thiết kế Vinaconex Xuân Mai.	Trưởng phòng

T6/2014 – T7/2016	Công ty CP Tư vấn thiết kế Xuân Mai.	Phó Giám đốc
T7/2016 – T6/2017	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.	Phó Chủ tịch Ủy ban Đầu tư và nghiên cứu phát triển.
T6/2016 – Nay	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.	Phó Tổng Giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 11.838 cổ phần tương đương 0,021%
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ): 0
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Không

### 12.3. Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát của Xuân Mai ở thời điểm hiện tại bao gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Minh Đức	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Bà Phạm Thị Thanh Huyền	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Ông Lương Anh Tuấn	Thành viên Ban Kiểm soát

#### Ông Nguyễn Minh Đức – Trưởng Ban Kiểm soát

- Họ và tên: Nguyễn Minh Đức
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 23/01/1989
- Nơi sinh: Thanh Hóa
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: SN4, ngách 432/16 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 038089000315

Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư. Ngày cấp: 15/03/2016

- Điện thoại liên hệ: 047.303.8866
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Cử nhân Kế toán
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Trưởng Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
T11/2011 - T01/2014	Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Hội sở chính	Chuyên viên Phòng Tài chính Kế toán
T01/2014 - T11/2015	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Chuyên viên Phòng Tài chính Kế toán
T11/2015 – T03/2016	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Chuyên viên Ủy ban Tài chính
T04/2016 – T12/2016	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Thành viên Ban kiểm soát; Chuyên viên Ủy ban Tài chính
T1/2017 – 4/2019	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Thành viên Ban kiểm soát; Trưởng phòng vật tư
T4/2019 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Trưởng Ban Kiểm soát

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 11.550 cổ phần tương đương 0,02%.
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ): Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Cổ đông nội bộ.

**Bà Phạm Thị Thanh Huyền – Thành viên Ban Kiểm soát**

- Họ và tên: Phạm Thị Thanh Huyền
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 29/01/1987
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: xóm Tràng, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số: 013353868      Nơi cấp: Hà Nội      Ngày cấp: 17/12/2011
- Điện thoại liên hệ: 024.73038866
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ tài chính
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Cơ giới vận tải Xuân Mai; thành viên BKS Công ty CP Cơ điện Xuân Mai.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Tháng 8/2009 – 4/2014	Công ty TNHH MTV Quản lý Quỹ Vietinbank	Chuyên viên đầu tư, Thư ký Hội đồng đầu tư
Tháng 5/2014 – 4/2019	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Chuyên viên Ủy ban tài chính
Tháng 4/2019 – nay	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Thành viên Ban Kiểm soát

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành:
  - Sở hữu cá nhân: 11.550 cổ phần tương đương 0,02%
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan: không.
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Không.

**Ông Lương Anh Tuấn – Thành viên Ban kiểm soát**

- Họ và tên: Lương Anh Tuấn
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 26/01/1985
- Nơi sinh: TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Tổ 10, Dịch Vọng Gấu, Cầu Giấy, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 022085002326
- Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư Ngày cấp: 17/04/2017
- Điện thoại liên hệ: 024.73038866
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – Ngân hàng – Bảo hiểm; Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên Ban Kiểm soát, Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ T4/2015 đến T3/2017	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Nhân viên Văn phòng
Từ T3/2017 đến T8/2019	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Thư ký công ty
Từ T7/2019 đến nay	Công ty CP Đầu tư và Xây	Thành viên Ban Kiểm toán

	dựng Xuân Mai	Nội bộ
Từ T4/2019 – nay	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Thành viên Ban kiểm soát

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ): Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Không

#### **12.4. Ban Kiểm toán nội bộ**

Ban Kiểm toán nội bộ của Xuân Mai ở thời điểm hiện tại bao gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Thọ Phùng	Ủy viên HĐQT, Trưởng Ban
2	Ông Vũ Ngọc Nho	Phó Ban
3	Ông Vũ Cao Dũng	Phó Ban
4	Ông Nguyễn Đức Thảo	Thành viên
5	Ông Nguyễn Đức Việt	Thành viên
6	Ông Lương Anh Tuấn	Thành viên

#### **Ông Vũ Ngọc Nho – Phó Ban Kiểm toán nội bộ**

- Họ và tên: Vũ Ngọc Nho
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 20/08/1961
- Nơi sinh: xã Tiên Phương - huyện Chương Mỹ - TP Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: xã Tiên Phương - huyện Chương Mỹ - TP Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 111984803
- Nơi cấp: CA Hà Tây Ngày cấp: 09/04/2003
- Điện thoại liên hệ: 04.73038866
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Phó ban Kiểm toán nội bộ
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không



- Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
Từ T3/1983 đến T2/1985	Nhà máy nhựa Hưng Yên- tỉnh Hải Hưng	Nhân viên kế hoạch
Từ T2/1985 đến T11/1987	E121, F345, Quân đoàn 29, Quân khu 2 - Hoàng Liên Sơn	Bộ đội
Từ T12/1987 đến T6/1997	Nhà máy Bê tông và xây dựng Xuân Mai	Nhân viên kinh tế, kỹ thuật
Từ T7/1997 đến T6/2001	Nhà máy Bê tông và XD Xuân Mai	Bí thư chi bộ 10, chuyên viên vật tư tài chính thi công tại công trường Nhà máy xi măng Bút Sơn; Nghi Sơn; Hoàng Mai
Từ T7/2001 đến T4/2005	Công ty CP bê tông và XD Vinaconex Xuân Mai	Đảng ủy viên, Phó Bí thư chi bộ 1, Phó phòng Tài chính kế toán
Từ T5/2005 đến T10/2006	Công ty CP bê tông và XD Vinaconex Xuân Mai	Đảng ủy viên, Bí thư chi bộ 1, Phụ trách phòng Tài chính kế toán
Từ T11/2006 đến hết T12/2011	Công ty CP bê tông và XD Vinaconex Xuân Mai	Đảng ủy viên, Bí thư chi bộ 1, Kế toán Trưởng
Từ T3/2010 đến T7/2014	Công ty CP bê tông và XD Vinaconex Xuân Mai	Đảng ủy viên, Bí thư chi bộ 1, Phó Tổng giám đốc
Từ T8/2014 đến nay	Công ty CP Đầu tư và xây dựng Xuân Mai	Bí thư Đảng ủy Công ty, Phó chủ tịch UBTC
Từ tháng 4/2016 – 4/2019	Công ty CP Đầu tư và xây dựng Xuân Mai	Trưởng ban Kiểm soát, Phó Chủ tịch Ủy ban tài chính
Từ tháng 4/2019 – 7/2019	Công ty CP Đầu tư và xây dựng Xuân Mai	Phó Chủ tịch Ủy ban Tài chính
Từ tháng 7/2019 – nay	Công ty CP Đầu tư và xây dựng Xuân Mai	Phó Ban Kiểm toán nội bộ

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 109.725 cổ phần tương đương 0,19%
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ):

STT	Họ và tên	Số CMND	Địa chỉ liên hệ	Quan hệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %
1	Vũ Trung Hiếu	112394804	Tiên Sơn, Chương Mỹ, Hà Nội	Con trai	14.437	0,025%
2	Vũ Thị Trung	111286887	Tiên Phương, Chương Mỹ, Hà Nội	Chị ruột	2.684	0,0046%

- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Cổ đông nội bộ

**Ông Vũ Cao Dũng – Phó Ban Kiểm toán nội bộ**

- Họ và tên : Vũ Cao Dũng
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 23/12/1979
- Nơi sinh : Phường Tô Hiệu, TP.Sơn La, tỉnh Sơn La
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: TDP Đại Đồng, P.Thụy Phương, Q.Bắc Từ Liêm, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 014079000035
- Nơi cấp: Công an Hà Nội Ngày cấp: 05/05/2017
- Điện thoại liên hệ: 04.7303 8866
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư giao thông, cử nhân kế toán
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Phó Ban Kiểm toán nội bộ
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Trưởng ban kiểm soát Công ty CP Xây lắp Xuân Mai
- Quá trình công tác

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
7/2002 - 6/2004	Ban QLDA giảm nghèo tỉnh Sơn La	Chuyên viên
7/2004 - 2/2007	Ban QLDA di dân TĐC Thủy điện Sơn La, huyện Thuận Châu	Chuyên viên
2/2007 - 9/2007	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Thăng Long	Trợ lý kiểm toán
9/2007 - 4/2009	Công ty TNHH Kiểm toán Việt	Trợ lý kiểm toán
4/2009 - 7/2011	Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam	Kiểm toán viên công ty
7/2011 – 05/2015	Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá	Phó giám đốc

	Việt Nam	
5/2015 – 7/2019	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Tổ trưởng kiểm toán nội bộ
7/2019 - Nay	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Phó ban KTNB

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 1.375 cổ phần tương đương 0,0025% vốn điều lệ.
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ): Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Không

**Ông Nguyễn Đức Việt**

- Họ và tên: Nguyễn Đức Việt
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 18/08/1984
- Nơi sinh: xã Trường Xá – huyện Lương Tài – Tỉnh Bắc Ninh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: P1206-CT8B Khu ĐTM Dương Nội, Yên Nghĩa, Hà Đông, TP Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 027084000255
- Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư  
26/05/2016
- Điện thoại liên hệ: 024.73038866
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Ngày cấp:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ T4/2010 đến T5/2014	Công ty CP Thủy điện Văn Chấn	CB kỹ thuật
Từ T6/2014 đến T03/2017	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Phó BDH DA Eco Green City
Từ T4/2017 đến T06/2019	Công ty CP Đầu tư và Xây	Chuyên viên Ủy ban tài chính

	dựng Xuân Mai	
Từ T7/2019 đến nay	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Thành viên Ban kiểm toán nội bộ

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 5.550 cổ phần tương đương 0,01%
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ): Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Cổ đông nội bộ

**Ông Nguyễn Đức Thảo**

- Họ và tên: Nguyễn Đức Thảo
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 22/11/1985
- Nơi sinh: Phường Yên Nghĩa - Quận Hà Đông - TP Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Phường Yên Nghĩa - Quận Hà Đông - TP Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 001085012973
- Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư Ngày cấp: 18/02/2019
- Điện thoại liên hệ: 024.73038866
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ T9/2009 đến T10/2011	Công ty CP Xây dựng và Tư vấn Quốc tế Việt Nam	Nhân viên thiết kế
Từ T11/2011 đến T7/2015	Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam	Trợ lý kiểm toán XDCCB
Từ T7/2015 đến T10/2017	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Chuyên viên UBTC
Từ T7/2018 đến Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Chuyên viên

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ): 0.
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Không

**Kế toán trưởng**

**Ông Mai Văn Định – Kế toán trưởng**

- Họ và tên: Mai Văn Định
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 03/04/1964
- Nơi sinh: Hải Hậu, Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Phòng 4 nhà D, TT tại chức học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 011766913
- Nơi cấp: Hà Nội Ngày cấp: 15/3/2006
- Điện thoại liên hệ: 04.73038866
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 5/1990 – 5/1994	Bộ Giao thông vận tải	Chuyên viên
Từ 5/1994 – 6/1994	Tổng công ty cầu Thăng Long	Kế toán
Từ 6/1994 đến 6/1998	Công ty XDCT 136, Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 1	Kế toán tổng hợp
Từ 6/1998 đến 4/2004	Công ty xây dựng công trình 136	Phó trưởng phòng Tài chính kế toán
Từ 5/2004 đến 11/2009	Doanh nghiệp tư nhân sản xuất và kinh doanh thương mại Thành Phong	Giám đốc tài chính

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 12/2009 đến 10/2013	Công ty cổ phần Excel Vina	Chủ tịch HĐQT
Từ 11/2013 đến nay	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Kế toán trưởng

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 69.300 cổ phần tương đương 0,12%
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ): Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Cổ đông nội bộ

### 13. Tài sản

#### 13.1. Tài sản cố định

**Bảng 35: Tài sản cố định công ty mẹ tại ngày 30/09/2019**

*Đơn vị: Triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại
	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>258.124</b>	<b>197.655</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	78.047	67.332
2	Máy móc thiết bị	156.543	118.208
3	Phương tiện vận tải	15.236	7.837
4	Thiết bị văn phòng	7.938	4.278
5	Tài sản cố định khác	360	-
	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>914</b>	<b>342</b>
1	Phần mềm máy tính	914	342
2	Phần mềm quản lý nhân sự	-	-
	<b>Tài sản thuê tài chính</b>	<b>31.833</b>	<b>23.470</b>
1	Máy móc thiết bị	<b>31.833</b>	<b>23.470</b>

*Nguồn: BCTC soát xét công ty mẹ 9 tháng 2019*

**Bảng 36: Tài sản cố định hợp nhất tại ngày 30/09/2019**

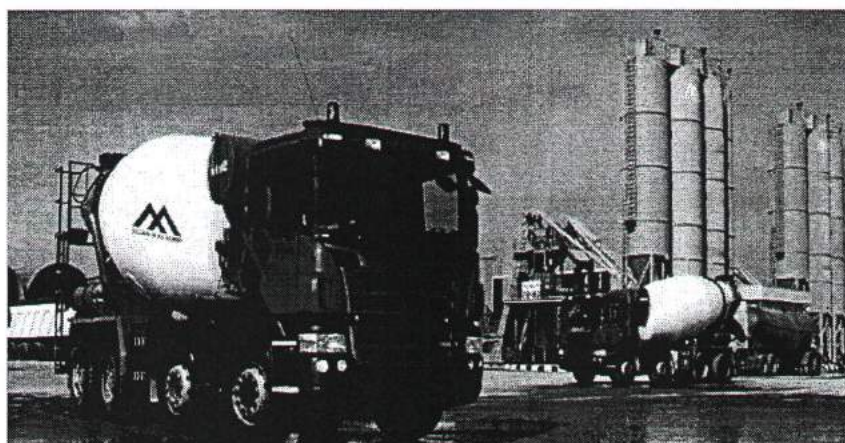
*Đơn vị: Triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	Hợp nhất	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại
	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>683.482</b>	<b>393.846</b>

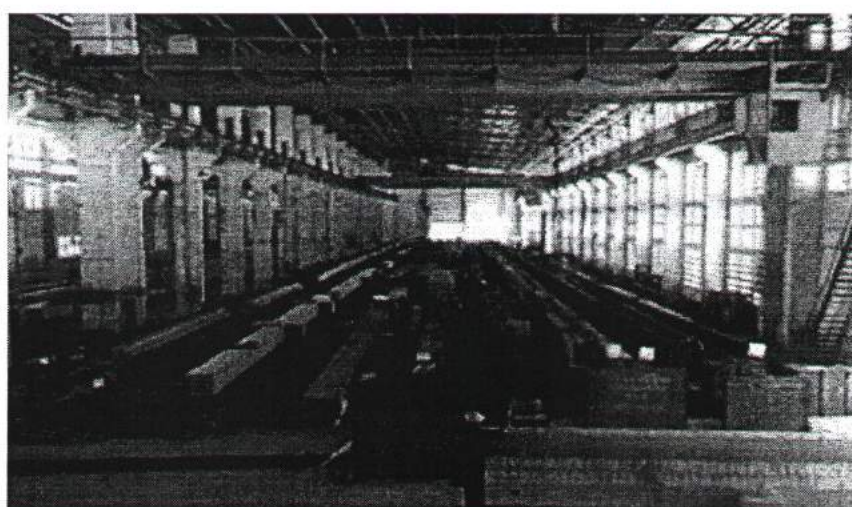
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	309.640	223.238
2	Máy móc thiết bị	301.970	146.450
3	Phương tiện vận tải	56.009	18.689
4	Thiết bị văn phòng	14.564	5.245
5	Tài sản cố định khác	1.299	224
	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>4.128</b>	<b>1.419</b>
1	Phần mềm máy tính	4.128	1.419
2	Phần mềm quản lý nhân sự	-	-
	<b>Tài sản thuê tài chính</b>	<b>31.833</b>	<b>23.470</b>
1	Máy móc thiết bị	31.833	23.470

*Nguồn: BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng 2019*

**Hình 5. Máy móc tiêu biểu**



Xe trộn bê tông và trạm trộn bê tông



Dây chuyền sản xuất bê tông dự ứng lực

### 13.2. Bất động sản đầu tư

**Bảng 37: Bất động sản đầu tư công ty mẹ tại thời điểm 30/09/2019**

TT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại
	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>241.131</b>	<b>219.488</b>
1	Nhà và quyền sử dụng đất	239.297	218.449
2	Cơ sở hạ tầng	1.834	1.039

*Nguồn: BCTC soát xét công ty mẹ 9 tháng 2019*

**Bảng 38: Bất động sản đầu tư hợp nhất tại thời điểm 30/09/2019**

TT	Chỉ tiêu	Hợp nhất	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại
	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>241.131</b>	<b>219.488</b>
1	Nhà và quyền sử dụng đất	239.297	218.449
2	Cơ sở hạ tầng	1.834	1.039

*Nguồn: BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng 2019*

#### 14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo

##### 14.1. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Xuân Mai tập trung đẩy mạnh việc ứng dụng khoa học công nghệ vào sản xuất và hợp tác với các đối tác kỹ thuật hàng đầu thế giới để giảm chi phí thi công công trình đối với phân tổng thầu EPC và giảm giá vốn hàng bán đối với sản phẩm bất động sản.

Đối với lĩnh vực tổng thầu EPC, Xuân Mai 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 Doanh nghiệp là bê tông dự ứng lực bán tiên chế và tấm tường Acotec.

Chiến lược của Xuân Mai là tiếp tục đẩy mạnh hoàn thiện công tác sản xuất công nghiệp và xây lắp, đặc biệt 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 sản phẩm công ty có thế mạnh như: Cầu kiện bê tông dự ứng lực căng trước, cầu kiện bê tông lắp ghép, gia công kết cấu thép; đồng thời đẩy mạnh hợp tác với các công ty nước ngoài để chuyển giao các công nghệ, kỹ thuật xây dựng mới.

Công ty hướng đến mục tiêu trở thành một tổ chức hàng đầu trong việc ứng dụng công nghệ bê tông dự ứng lực căng trước của Châu Âu vào thị trường Việt Nam. Xuân Mai đã và đang tập trung triển khai ứng dụng mô hình thông tin công trình (BIM) trong thiết kế, thi công và quản lý hoạt động đầu tư và xây dựng vào hoạt động của công ty.

Đối với lĩnh vực đầu tư và phát triển các dự án bất động sản: Xuân Mai đặt mục tiêu trở thành nhà phát triển dự án bất động sản hàng đầu trên thị trường với phương châm chất lượng tốt, giá bán hợp lý nhờ áp dụng các thành tựu về công nghệ xây dựng tiên tiến trên thế giới.



## 14.2. Dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh

**Bảng 39: Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019**

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2018	Năm 2019	
		Kế hoạch	% tăng giảm so với thực hiện năm 2018
Vốn điều lệ	549.919	700.000	27,29%
Doanh thu thuần	2.853.834	3.957.240	38,66%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	98.300	180.364	83,48%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	3,44%	4,56%	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	15,45%	21,28%	-
Tỷ lệ cổ tức (%)	15%	20%	33,33%
- Tiền mặt	10%	10%	0%
- Cổ phiếu	5%	10%	100%

## 14.3. Cơ sở của kế hoạch kinh doanh

Cơ sở để HĐQT của Công ty đưa ra kế hoạch kinh doanh này như sau:

*Đảm bảo thực hiện tốt hợp đồng xây lắp:*

- Đảm bảo các tiêu chuẩn đánh giá của khách hàng và tư vấn thiết kế;
- Tiết kiệm chi phí, tối ưu hóa hoạt động sản xuất nhằm đưa ra giá cạnh tranh đến với khách hàng;
- Áp dụng các tiêu chuẩn kiểm soát chất lượng đối với các sản phẩm được sản xuất tại nhà máy như bê tông dự ứng lực, tấm tường Acotec.

*Đảm bảo cung cấp các sản phẩm bất động sản thuộc phân khúc trung cấp với chất lượng tốt:*

- Ứng dụng công nghệ mới về vật liệu xây dựng trong các công trình do Xuân Mai làm chủ đầu tư như sử dụng bê tông dự ứng lực và tấm tường Acotec;
- Kiểm soát chặt chẽ và đảm bảo tiến độ thi công, tiến độ bàn giao nhà đến người mua nhà.
- Nhanh chóng hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai các dự án bất động sản mới.

## 15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ là nhà tư vấn, Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội (SSI) đã thu thập các thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai cũng như lĩnh vực

sản xuất kinh doanh mà Công ty đang hoạt động.

Xuân Mai sau quá trình tái cơ cấu về sở hữu, đã chủ động tái cơ cấu về bộ máy tổ chức và hoạt động của Công ty, đồng thời đầu tư vào công nghệ vật liệu xây dựng mới như tấm tường Acotec.

Về lĩnh vực bất động sản, Công ty chủ động hướng tới phân khúc tầm trung, với những địa điểm không quá trung tâm, đồng thời ứng dụng những công nghệ mới về vật liệu xây dựng của Công ty để đưa đến khách hàng những sản phẩm bình dân chất lượng tốt.

Về chiến lược kinh doanh của Công ty, XMC đã chủ động nắm bắt được xu hướng dịch chuyển của thị trường trong nước và chọn lựa cho mình lối đi riêng.

Mặc dù ngành xây dựng và bất động sản đang có dấu hiệu chững lại sau giai đoạn tăng trưởng khá mạnh trong năm 2016-2017, SSI nhận định Xuân Mai với những hướng đi riêng tập trung vào lĩnh vực mà Công ty có nhiều lợi thế về mặt sản phẩm và công nghệ vẫn có thể duy trì được mức tăng trưởng tốt. Bằng chứng là năm 2018, mặc dù thị trường có nhiều khó khăn, Xuân Mai vẫn đạt được mức tăng trưởng doanh thu khá. Việc doanh nghiệp đặt kế hoạch tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận ở mức cao cho năm 2019 được dựa trên kế hoạch là những hợp đồng đã ký và triển khai trong năm 2019 do đó đảm bảo tính khả thi.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do đơn vị cung cấp và thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính và chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

#### **16. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức**

Hiện tại cổ phiếu XMC đang được giao dịch trên thị trường UPCOM. Đối với những cổ phiếu mới phát hành, Công ty sẽ làm thủ tục để đưa lượng cổ phiếu này lên giao dịch trên thị trường UPCOM ngay sau khi việc phát hành và lưu ký được hoàn tất.

#### **17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành**

Không có

#### **18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán**

Không có

### **V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN VÀ ĐĂNG KÝ PHÁT HÀNH**

#### **1. Loại cổ phiếu**

Cổ phiếu phổ thông, tự do chuyển nhượng

#### **2. Mệnh giá**

Mệnh giá cổ phiếu 10.000 đồng/cổ phiếu

#### **3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán và đăng ký phát hành**

Chào bán cổ phiếu ra công chúng: số cổ phiếu dự kiến chào bán 9.623.225 cổ phiếu.

#### **4. Giá chào bán dự kiến đối với cổ phiếu chào bán**

Giá chào bán dự kiến là 10.000 đồng/cổ phiếu

#### **5. Phương pháp tính giá**

Giá trị sổ sách của Công ty tại ngày 30/06/2019 theo Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II là: 10.610 đồng/cổ phiếu.

Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng, thấp hơn 6,1% so với giá trị sổ sách tại ngày 30/06/2019.

#### **6. Phương thức phân phối**

##### **Đối với cổ phiếu chào bán:**

Công ty thực hiện phân phối cổ phiếu chào bán theo phương thức:

- Phát hành ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 6:1.
- Cổ đông hiện hữu (tại thời điểm chốt danh sách cổ đông phục vụ cho đợt phát hành tăng vốn điều lệ) sở hữu 01 (một) cổ phần thì có 01 (một) quyền mua cổ phần mới, cứ 06 (sáu) quyền mua sẽ mua được 01 (một) cổ phần phát hành thêm.
- Cổ đông hiện hữu được chuyển nhượng quyền mua 1 lần duy nhất cho các đối tượng khác trong thời gian đăng ký mua cổ phiếu đến 5 ngày làm việc trước ngày hết hạn nộp tiền. Tuy nhiên cổ đông hiện hữu không được chuyển nhượng quyền mua cho đối tượng Nhà đầu tư nước ngoài do giới hạn tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài áp dụng đối với Công ty theo quy định của Pháp luật là 0%.
- Đối với số cổ phiếu chưa bán hết do cổ đông không thực hiện quyền mua, thực hiện quyền mua không hết và số cổ phiếu lẻ phát sinh (do làm tròn xuống đến hàng đơn vị số cổ phiếu mỗi cổ đông được quyền mua), HĐQT Công ty sẽ quyết định phương án xử lý bằng cách phân phối cho các đối tượng khác với mức giá không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. Số cổ phiếu này sẽ không được phân phối cho đối tượng Nhà đầu tư nước ngoài do giới hạn tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài áp dụng đối với Công ty theo quy định của Pháp luật là 0%.
- Nếu Hội đồng quản trị thực hiện phân phối số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu do cổ đông hiện hữu từ chối thực hiện quyền mua, thực hiện quyền mua không hết cho một số nhà đầu tư được chỉ định trước, thì số cổ phiếu này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành.

#### **7. Thời gian phân phối cổ phiếu**

- Thời gian phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến thực hiện tối đa trong vòng 90 ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký phát hành có hiệu lực. Trường hợp do các nguyên nhân khách quan không thể hoàn thành việc phân phối chứng khoán ra công chúng trong thời hạn này, Công ty sẽ xin phép Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn việc phân phối chứng khoán nhưng tối đa không quá ba mươi ngày.
- Thời gian tiến hành dự kiến: Thời gian thực hiện dự kiến trong Quý IV/2019 sau khi có Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán của Ủy ban chứng khoán nhà nước.

## **8. Đăng ký mua cổ phiếu**

- Thời hạn: Theo quy định tối thiểu là 20 ngày. Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Phương thức thanh toán:
  - Đối với cổ đông đã lưu ký:
    - o Cổ đông sẽ nộp tiền mua cổ phần theo mức giá quy định tại thành viên lưu ký nơi mở tài khoản.
    - o Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.
  - Đối với cổ đông chưa lưu ký:
    - o Cổ đông chưa mở tài khoản và lưu ký chứng khoán thực hiện đăng ký và nộp tiền trực tiếp tại trụ sở công ty hoặc nộp tiền vào tài khoản phong tỏa.
- Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu:
  - o Không giới hạn số lượng c hạn số lượnggưu đặt nhiều;
  - o Số cổ phiếu lẻ phát sinh sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị;
  - o Số lượng cổ phần lẻ do làm tròn và/hoặc số lượng cổ phần không thực hiện quyền mua, thực hiện quyền mua không hết phát sinh do các cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết (nếu có) sẽ được giao cho HĐQT quyết định chào bán cho các nhà đầu tư khác với giá không thấp hơn giá phát hành cho cổ đông hiện hữu.
- Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu: Không áp dụng

## **9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài**

- Tính đến ngày 21/05/2019 XMC có tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài là 0,035%, tương ứng với 20.318 cổ phiếu
- Căn cứ Khoản 2 Điều Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ quy định về Tỷ lệ sở hữu nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, tỷ lệ sở hữu nước ngoài là không hạn chế, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác hoặc thuộc các trường hợp quy định tại Nghị định 60/2015/NĐ-CP. Hiện tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của người nước ngoài.
- Căn cứ rà soát của UBCK tại đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng gần nhất của Công ty trong năm 2018, trong các ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty hiện nay có một số ngành nghề thuộc danh mục ngành nghề kinh doanh hạn chế tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài nhưng trên thực tế Công ty không kinh doanh ngành nghề này như: Bán bán nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan, chi tiết: Kinh doanh xăng dầu (mã ngành 4661); bán buôn đồ dùng khác cho gia đình, chi tiết: Kinh doanh dược, quầy thuốc (mã ngành 4649). Trong Đại hội cổ đông thường niên năm 2019, Công ty đã ra nghị quyết thống nhất loại bỏ những ngành nghề này ra khỏi đăng ký kinh doanh và thực hiện sửa đổi đăng ký kinh doanh. Hiện những ngành nghề này không còn thuộc danh sách các ngành nghề doanh nghiệp đã

đăng ký.

- Đối với những ngành nghề còn lại, tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo tra cứu của doanh nghiệp như sau:

STT	Tên ngành	Mã ngành	Giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài
1.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Thi công xây dựng các công trình xây dựng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến thế điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp.	4290 (chính)	49% (Ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo Luật đầu tư 2014)
2.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: + Tư vấn thẩm tra dự án đầu tư xây dựng; + Lập dự án đầu tư xây dựng.	7110	49% (Ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo Luật đầu tư 2014)
3.	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại chi tiết: Gia công, chế tạo, hoàn cải phương tiện vận tải	2592	100%
4.	Hoạt động thiết kế chuyên dụng chi tiết: Thiết kế, gia công chế tạo thiết bị nâng (không bao gồm thiết kế phương tiện vận tải)	7410	100%
5.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đầu chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh (trừ mặt hàng Nhà nước cấm)	8299	100%
6.	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét chi tiết: Khai thác đá (chỉ hoạt động sau khi được cơ quan có thẩm quyền của nhà nước cho phép)	0810	100%
7.	Sửa chữa máy móc, thiết bị chi tiết: Chế tạo lắp đặt, sửa chữa, bảo dưỡng các thiết bị, dây chuyền công nghệ, thiết bị tự động hoá trong xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng;	3312	100%
8.	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đầu chi tiết: Tư vấn đầu tư, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng	6619	100%
9.	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ chi tiết: Kinh doanh vận chuyển hàng hoá, vận chuyển hàng siêu trường, siêu trọng;	4933	100%
10.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng, các loại cấu kiện bê tông, các loại ống cấp thoát nước Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến Bán buôn xi măng Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi Bán buôn kính xây dựng Bán buôn sơn, vécni Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh Bán buôn đồ ngũ kim	4663	100%
11.	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đầu chi tiết: Chuyển giao công nghệ mới, thiết bị tự động hoá trong xây	7490	100%

STT	Tên ngành	Mã ngành	Giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài
	dựng, sản xuất vật liệu xây dựng;		
12.	Lắp đặt hệ thống điện	4321	100%
13.	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330	100%
14.	Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa chi tiết: Khám chữa bệnh - Phòng khám đa khoa; Khám bệnh, chữa bệnh chuyên khoa Nội; Khám bệnh, chữa bệnh chuyên khoa Ngoại Khám bệnh, chữa bệnh chuyên khoa Siêu âm, Xquang chẩn đoán Khám bệnh, chữa bệnh chuyên khoa Xét nghiệm, Hóa sinh	8620	100%
15.	Phá dỡ	4311	100%
16.	Chuẩn bị mặt bằng	4312	100%
17.	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí	4322	100%
18.	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động chi tiết: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống	5610	100%
19.	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác Chi tiết: - Cho thuê máy móc và thiết bị nông lâm nghiệp - Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng - Cho thuê máy móc và thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính)	7730	100%
20.	Hoạt động của các cơ sở thể thao chi tiết: Kinh doanh bể bơi, sân tennis	9311	100%
21.	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu chi tiết: Hoạt động của các khu giải trí, bãi biển - Cho thuê các thiết bị thư giãn	9329	100%
22.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản (không bao gồm môi giới, định giá, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản)	6820	100%
23.	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng, các loại cấu kiện bê tông, các loại ống cấp thoát nước	2392	0%  (Theo Hiệp định đầu tư toàn diện ASEAN (ACAI), đối với ngành nghề Sản xuất gạch từ đất sét, nhà đầu tư nước ngoài không được cấp giấy chứng nhận đầu tư)
24.	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật Chi tiết: Dịch vụ thí nghiệm vật liệu xây dựng;	7120	100%
25.	Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép	4641	100%
26.	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện)	4659	0%  (theo quy định tại thông tư 34/2013/TT-BTC ngày 24/12/2016, tổ chức kinh tế có

STT	Tên ngành	Mã ngành	Giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài
27.	Bán buôn kim loại và quặng kim loại (trừ loại cấm)	4662	vốn đầu tư nước ngoài không được quyền phân phối kim loại quý và đá quý, vật phẩm đã ghi hình trên mọi chất liệu bao gồm danh mục sản phẩm phần mềm và phần cứng, điện tử theo quy định của Bộ TT&TT, trừ trường hợp được pháp luật cho phép)
28.	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông (Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ hoạt động sản xuất kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)	4652	
29.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê - Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua - Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; - Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; - Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; - Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê; thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại.	6810	49% (Ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo Luật đầu tư 2014)

- Sau khi thực hiện rà soát, Công ty xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định của pháp luật áp dụng cho những ngành nghề nêu trên là 0%. Như vậy, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa áp dụng đối với Công ty theo quy định của pháp luật là 0%. Công ty đã thực hiện thông báo tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo Thông báo số 619/2019/TB/XMC ngày 29/11/2019. Ngay sau khi Ủy ban chứng khoán Nhà nước xác nhận tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty, Công ty sẽ thực hiện Công bố thông tin và thông báo tới trung tâm lưu ký chứng khoán và Sở giao dịch chứng khoán về nội dung này..

#### **10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng**

- Cổ phiếu phát hành trong đợt phát hành thêm là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Cổ phiếu không phân phối hết do cổ đông hiện hữu từ chối mua, thực hiện quyền mua không hết và số cổ phiếu lẻ phát sinh (do làm tròn xuống đến hàng đơn vị số cổ phiếu mỗi cổ đông được quyền mua) được Hội đồng quản trị phân phối lại cho các nhà đầu tư sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành theo quy định tại Khoản 3 – Điều 9 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015. Đồng thời, số cổ phiếu này cũng không được phân phối cho Nhà đầu tư nước ngoài do giới hạn tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài áp dụng đối với Công ty theo quy định của Pháp luật là 0%.
- Chuyển nhượng quyền mua cổ phần: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại Ngày chốt danh sách cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ chuyển nhượng 01 (một) lần (không được chuyển nhượng cho người thứ ba). Tuy nhiên không được chuyển nhượng cho Nhà đầu tư nước ngoài

do giới hạn tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài áp dụng đối với Công ty theo quy định của Pháp luật là 0%.

- Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng quyền.
- Thời hạn và thủ tục cho việc chuyển nhượng quyền này sẽ được quyết định bởi HĐQT Công ty.

### **11. Các loại thuế có liên quan**

Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08 tháng 09 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân. Theo Nghị định này, thu nhập từ lợi tức cổ phần, chuyển nhượng chứng khoán sẽ áp dụng mức thuế 20% trên thu nhập tính thuế cả năm hoặc thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

### **12. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu**

Tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phần:

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai
- Số tài khoản phong toả: 45010005634699
- Tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây

## **VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN**

- Với quy mô hoạt động sản xuất và đầu tư ngày càng mở rộng, nhu cầu vốn lưu động và đầu tư tài sản cố định chắc chắn sẽ tăng cao trong các năm tiếp theo. Mặc dù vẫn nhận được hạn mức tín dụng từ các ngân hàng lớn, nhưng việc sử dụng nợ vay lại khiến Công ty gặp rủi ro về lãi suất. Do đó, Ban lãnh đạo Công ty nhận thấy việc tăng nguồn vốn chủ sở hữu để đạt quy mô tương xứng với tiềm năng phát triển của doanh nghiệp là cần thiết.
- Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư mới tài sản cố định, giảm sự phụ thuộc vào nguồn vốn vay ngân hàng, từ đó, giảm chi phí lãi vay và rủi ro biến động lãi suất. Phương án phát hành đã được Hội đồng quản trị tính toán kỹ lưỡng, nhằm đảm bảo lợi ích các cổ đông của Công ty, đồng thời đảm bảo an toàn tài chính, nâng cao năng lực cạnh tranh, từng bước hướng đến một cơ cấu vốn hợp lý, phát huy tối đa thế mạnh của doanh nghiệp.

## **VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

Tổng số cổ phần phát hành:	9.623.225 cổ phần
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần
Giá phát hành:	10.000 đồng/cổ phần
Tổng số tiền dự kiến thu được:	96.232.250.000 đồng

Nghị quyết HĐQT số 19/2019/NQ/XMC-HĐQT ngày 29/11/2019 thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, cụ thể như sau:

STT	Mục đích	Số tiền dự kiến (VNĐ)	Thời gian dự kiến
1	Thanh toán tiền cho các đơn vị cung cấp vật tư,	36.232.250.000	Năm 2019 -



	nhà thầu thi công		2020
2	Thanh toán các khoản vay đến hạn Ngân hàng	60.000.000.000	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>96.232.250.000</b>	

## VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Các đối tác liên quan tới đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu

#### ❖ TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt

Trụ sở chính

Địa chỉ: 29 Hoàng Sa, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: +84 (0)8 3910 4881

Website: [www.aascn.com.vn](http://www.aascn.com.vn) Email: [admin@namviethn.vn](mailto:admin@namviethn.vn)

#### ❖ TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3936 6321

Fax: (84-4) 3936 6318

Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

### 2. Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội (“SSI”) đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán.

Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu dùng để bổ sung vốn lưu động, thanh toán tiền mua máy móc, vật tư và chi phí nhân công phù hợp với định hướng của Công ty và quy định của Nhà nước.

Khối lượng chào bán cho cổ đông hiện hữu đợt này 9.623.225 cổ phiếu (tương đương 16,67% vốn điều lệ hiện tại của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai). Giá chào bán cổ phiếu XMC cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu.

Với những nhận định trên, chúng tôi – Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - chi nhánh Hà Nội cho rằng cho rằng đây là cơ hội cho nhà đầu tư sở hữu thêm cổ phiếu XMC và khả năng Công ty chào bán thành công cao vì mức giá chào bán phù hợp.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

### **3. Đại lý phát hành cho cổ đông hiện hữu**

Công ty sẽ phối hợp với Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam (“VSD”) phân phối và thông báo quyền mua cổ phiếu XMC cho các cổ đông XMC thông qua các Công ty Chứng khoán – Thành viên lưu ký của VSD. Trường hợp cổ đông chưa lưu ký, Công ty sẽ thông báo và phân bổ quyền mua trực tiếp đến từng cổ đông XMC.

### **4. Các khoản phí và điều kiện kèm theo trong đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu**

Cổ đông sau khi nhận được thông báo về quyền mua, đối với cổ đông đã lưu ký, nộp tiền mua cổ phiếu tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch; đối với cổ đông chưa lưu ký, nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa. Giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu phát hành thêm.

Cổ phiếu phát hành thêm không bị hạn chế chuyển nhượng. Công ty sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn tiến hành đăng ký lưu ký bổ sung số lượng cổ phiếu phát hành thêm.

**IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN**

Hà Nội, ngày 11 tháng 12 năm 2019

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN**  
**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**  
**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ** *meo*

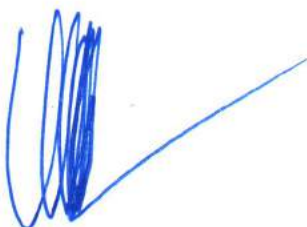


**BÙI KHẮC SƠN**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**



**KIM MẠNH HÀ**

**MAI VĂN ĐỊNH**

**NGUYỄN MINH ĐỨC**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI - CHI NHÁNH HÀ NỘI**  
**GIÁM ĐỐC KHỐI - KHỐI DỊCH VỤ NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ** *anh*



**NGUYỄN NGỌC ANH**

