

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Add: Tầng 4, Tòa tháp Xuân Mai, Đường Tô Hiệu, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội

Tel: (024) 73038866

Fax: (024) 73078866

Web: www.xmcc.com.vn

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2021
VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH NĂM 2022****NĂM
2022**

Kính thưa Quý vị đại biểu;

Kính thưa Quý cổ đông.

Đề nhìn lại, đánh giá 01 năm hoạt động sản xuất kinh doanh, Ban lãnh đạo Công ty xin báo cáo trước Đại hội cổ đông về kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2021 và dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2022.

I. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2021**1. Thuận lợi, thế mạnh*****Yếu tố khách quan:***

- Mặc dù bị ảnh hưởng của các đợt dịch COVID-19 bùng phát nhưng tốc độ tăng trưởng GDP năm 2021 của kinh tế Việt Nam vẫn đạt 2,58%, tuy là mức tăng chưa cao, nhưng trong bối cảnh dịch COVID-19 ảnh hưởng tiêu cực tới mọi lĩnh vực kinh tế - xã hội thì đây là thành công lớn của nước ta. Lạm phát và lãi suất được kiểm soát ở mức thấp là điều kiện thuận lợi cho nhu cầu xây dựng;

- Năm 2021, được sự hỗ trợ mạnh mẽ từ các tổ chức tín dụng, công tác tài chính của Công ty cơ bản ổn định, đáp ứng được yêu cầu của hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư.

Yếu tố chủ quan:

- Là một đơn vị hoạt động nhiều năm trong lĩnh vực xây dựng, Công ty đã tạo dựng được hình ảnh, thương hiệu và được đông đảo các Chủ đầu tư, các tổng thầu, đối tác ghi nhận và đánh giá cao;

- Công ty đã xây dựng hệ thống theo mô hình công ty mẹ - công ty con với 08 đơn vị thành viên hoạt động trong các lĩnh vực thuộc ngành xây dựng và quản lý bất động sản, đảm bảo sự đồng bộ trong việc áp dụng công nghệ bê tông dự ứng lực bán tiên chế từ khâu thiết kế, sản xuất cấu kiện đến thi công, xây lắp, hoàn thiện để hoàn thành những công trình chất lượng cao;

- Các sản phẩm của Công ty như: cấu kiện bê tông dự ứng lực bán tiên chế, tấm tường Acotec Xuân Mai... là các sản phẩm có nhiều ưu điểm vượt trội so với các sản phẩm thi công truyền thống do tính cơ giới hóa cao, nhân lực thi công ít, quản lý thuận lợi, rút ngắn tiến độ thi công... và đã được các Chủ đầu tư, Tổng thầu lớn trong và ngoài nước đánh giá tốt về công nghệ thi công bán tiên chế của XMC và sản phẩm tấm tường Acotec Xuân Mai;

- Các tổng thầu nước ngoài như: Vinata, Maeda, Sumitomo,... đánh giá cao về chất lượng và tiến độ thực hiện các dự án XMC đã thực hiện nên XMC có rất nhiều tiềm năng để tham gia thi công các dự án PC với đối tác nước ngoài.

- Tiếp tục trung thành với định hướng không ngừng nghiên cứu, cải tiến, áp dụng công nghệ, XMC là đơn vị hàng đầu của ngành xây dựng trong việc ứng dụng công nghệ mới vào sản xuất, thi công tại Việt Nam;

- Đội ngũ cán bộ công nhân viên có trình độ chuyên môn và nhiệt huyết với công việc. Toàn bộ hệ thống XMC có tinh thần đoàn kết, nhất trí và đồng thuận trong việc thực hiện kế hoạch SXKD của Công ty.

2. Khó khăn, hạn chế

Yếu tố khách quan:

- Việc cấp phép xây dựng còn hạn chế, chủ trương cải tạo nhà tập thể cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội chưa có bước đột phá trong chính sách gây khó khăn cho các chủ đầu tư trong việc triển khai, hoàn thiện các thủ tục đầu tư của dự án;

- Công ty phải chịu sự cạnh tranh mạnh mẽ từ các đơn vị tổng thầu lớn khác trên thị trường xây dựng nói chung và thị trường lao động nói riêng, giá thuê nhân công liên tục bị đẩy lên cao làm ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty;

- Do ảnh hưởng của dịch COVID-19 nên nhiều Chủ đầu tư không triển khai thêm các dự án mới dẫn đến khan hiếm nguồn việc, khó khăn trong công tác đấu thầu tìm kiếm công việc mới. Một số dự án XMC đã trúng thầu nhưng do dịch COVID-19 nên các Chủ đầu tư đang tạm dừng chưa triển khai;

- Do ảnh hưởng của đại dịch nên thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, các Chủ đầu tư chậm thanh toán nên Công ty gặp nhiều khó khăn về nguồn vốn phục vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh.

- Về biến động các yếu tố đầu vào, giá nguyên vật liệu xây dựng không ngừng tăng mạnh, gây áp lực lớn lên hiệu quả sản xuất của Công ty.

Yếu tố chủ quan:

- Lực lượng tìm kiếm công việc còn mỏng, thiếu kinh nghiệm và các kỹ năng mềm nên việc tiếp cận các dự án mới còn nhiều hạn chế;

- Việc cập nhật các công nghệ mới, vật liệu, giải pháp mới còn chưa theo kịp với xu thế của thời đại đặc biệt là các công nghệ phục vụ cho các công trình giao thông;

- Năng suất lao động chưa cao, công tác điều hành sản xuất còn nhiều hạn chế, giải pháp thi công và chất lượng thi công còn một số tồn tại.

3. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 của Công ty

3.1. Công ty mẹ:

Về sản lượng, doanh thu

Các chỉ tiêu chính	ĐVT	TH năm 2020	Kế hoạch năm 2021	TH năm 2021	Tỷ lệ % TH năm 2021/2020	%TH/KH năm 2021
Giá trị sản lượng	Tr.đồng	2.073.320	2.379.062	1.397.248	67,39%	58,73%
Doanh thu	Tr.đồng	2.496.177	2.600.532	1.635.123	65,51%	62,88%
Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	134.507	143.157	58.403	43,42%	40,80%
Thu nhập bình quân người/tháng	1000đ	11.622	11.000	10.645	91,59%	96,78%

Một số dự án chiếm tỷ trọng lớn như dự án Rose Town, Tân Thuận Tây, đường đua F1,...

STT	Nội dung	Kế hoạch năm 2021 (tr đồng)		Thực hiện năm 2021 (tr đồng)		Chênh lệch tăng (tr đồng)	
		Sản lượng	Doanh thu	Sản lượng	Doanh thu	Sản lượng	Doanh thu
1	Dự án Rose Town	155.089	281.303	290.982	333.045	135.893	51.742
2	Dự án Tân Thuận Tây	93.961	143.861	123.393	170.064	29.432	26.203
3	Đường đua F1	27.057	36.121		118.164	-27.057	82.043
4	Nhà máy Yamasin			12.310	12.310	12.310	12.310
5	Nhà máy SEOV GD2			16.804	16.804	16.804	16.804
6	Nhà máy Rodax			10.200	10.200	10.200	10.200

(Giá trị doanh thu dự án đường đua F1 tăng là do không tiếp tục triển khai đua nên ghi nhận giá trị quyết toán hợp đồng vào năm 2021)

3.2 Hợp nhất các đơn vị thành viên:

Các chỉ tiêu chính	ĐVT	TH năm 2020	Kế hoạch năm 2021	TH năm 2021	Tỷ lệ % TH năm 2021/2020	%TH/KH năm 2021
Giá trị sản lượng	Tr.đồng	2.530.169	2.637.059	1.547.327	61,16%	58,7%
Doanh thu	Tr.đồng	2.630.318	2.671.467	1.761.236	66,96%	65,9%

II. ĐÁNH GIÁ CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2021

Năm 2021, các đợt dịch COVID-19 bùng phát tại nước ta đã làm nền kinh tế chịu nhiều tác động nghiêm trọng, thị trường bất động sản trong nước cũng không là ngoại lệ. Những thách thức đặt ra bởi đại dịch COVID-19 cũng như kinh tế tăng trưởng chậm lại làm nhu cầu suy giảm, nguồn cung thiếu hụt, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không có dự án mới hoặc không triển khai được dự án do vướng thủ tục cấp phép dẫn đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chưa đạt so với kế hoạch đã đề ra. Nhưng Công ty đã nỗ lực hết sức mình trong điều kiện có thể, tập trung giải quyết khó khăn, tháo gỡ vướng mắc, vượt qua thách thức, nỗ lực phấn đấu cao nhất thực hiện các mục tiêu, nhiệm vụ và đã đạt được những thành tựu rất đáng khích lệ:

1. Công tác sản xuất kinh doanh

- **Dự án Rose Town:** được coi là dự án trọng điểm trong năm 2021 của Công ty trên địa bàn Hà Nội. Kết thúc năm 2021, Công ty đã hoàn thành và bàn giao tòa DV03; cất nóc nhà DV04.

- **Dự án Eco Green Sài Gòn:** Công ty đã hoàn thành bàn giao nhà M2.

- **Các dự án nước ngoài:** Trong năm 2021, Công ty cũng tiếp tục nhận được nhiều hợp đồng thi công lắp dựng đối với các đối tác nước ngoài đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc như Yamashin, SEOV II, Rodax... Việc thi công đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình là cam kết và uy tín của Công ty đối với khách hàng, giúp duy trì nguồn công việc cho Công ty trong những năm tiếp theo.

- **Công tác bán hàng, sau bán hàng:** Trong năm 2021, Công ty tiếp tục duy trì tốt công tác bán hàng tại các dự án đầu tư. Số lượng căn hộ giao dịch vẫn đảm bảo đều đặn, dẫn đến lượng hàng tồn kho của Công ty ở mức thấp. Đã hoàn thiện bán hàng các căn hộ còn lại của tòa DV02, tòa DV03, mở bán tòa DV04; Đang bán và cho thuê các tiện ích dịch vụ còn trống tại các dự án. Bên cạnh công tác bán hàng, hoạt động sau bán hàng cũng luôn được Công ty chú trọng.

- **Công tác quản lý vận hành:** Dịch vụ quản lý vận hành ngày được cải thiện và nhận được phản hồi tốt từ khách hàng tại những dự án XMC làm chủ đầu tư như Xuân Mai Riverside, Rose Town, Xuân Mai Complex,... Sự hài lòng của cư dân sinh sống tại tòa nhà là động lực để Công ty tiếp tục duy trì và phát huy chất lượng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cho các tòa nhà, đảm bảo chuỗi cung ứng khép kín từ xây dựng, thi công, bán hàng đến quản lý sau bán hàng cho người mua nhà. Ngoài ra, Công ty đã

phối hợp với Vingroup về giải pháp trạm sạc ô tô, xe máy tại các tầng hầm các dự án giúp tăng tiện ích, thuận tiện cho cư dân và an toàn về PCCC.

2. Công tác quản trị

- Tháng 01/2021 Bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc đối với ông Hoàng Văn Phong.
- Tháng 9/2021 Bổ nhiệm ông Đinh Viết Long - Phó Tổng giám đốc kiêm nhiệm chức danh Thành viên Hội đồng thành viên, Giám đốc và là người đại diện theo pháp luật Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai.
- Làm việc với đơn vị tư vấn KPMG để thực hiện chuyển đổi, tái cấu trúc mô hình Công ty.

3. Công tác quản lý lao động, tiền lương, hành chính

- Số lao động chính thức bình quân năm 2021 là 186 người/tháng. Lao động thời vụ bình quân là 194 người/tháng.
- Thu nhập bình quân năm 2021 là 10,645 triệu đồng/người/tháng, giảm so với năm 2020 là 8,41%.
- 100% cán bộ công nhân viên ký hợp đồng lao động được khám sức khỏe định kỳ tại bệnh viện Medlatec.
- Năm 2021 Công ty đã làm tốt công tác đảm bảo quyền lợi cho người lao động như: Đóng bảo hiểm xã hội đúng quy định pháp luật; Làm thủ tục và giải quyết kịp thời các chế độ cho người lao động như ốm đau, thai sản, dưỡng sức, hưu trí, hỗ trợ người lao động các chi phí ăn uống và chi phí điều trị khi mắc dịch bệnh; Làm việc với các cơ quan chức năng giúp người lao động của Công ty nhận được các khoản hỗ trợ kịp thời của Chính phủ do ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19.
- Ứng dụng công nghệ thông tin vào việc quản lý nhân sự và công tác hành chính: Quản lý hồ sơ nhân sự, hợp đồng lao động, chấm công, tính lương... trên phần mềm nhân sự, CBNV có thể truy cập trên Website cổng thông tin nhân sự của Công ty để kiểm tra các thông tin cá nhân, chấm công, phiếu lương... của bản thân và phiếu lương được gửi hàng tháng qua email đã đăng ký của từng cá nhân đảm bảo tính bảo mật, công khai và chính xác; ngoài ra CBNV có thể đặt xe, đặt phòng họp, đặt cơm, văn phòng phẩm,... trên Website hành chính của Công ty.

4. Công tác An toàn lao động, Vệ sinh lao động, Phòng chống cháy nổ

- Trong năm 2021 Công ty tiếp tục duy trì hệ thống ISO 45001:2018 trên tất cả các dự án.
- Duy trì công tác kiểm tra, đo kiểm các thiết bị, dụng cụ điện cầm tay trước và trong quá trình thi công
- Duy trì công tác khen thưởng hàng tháng về việc chấp hành các quy định về an toàn vệ sinh lao động cho người lao động tại các dự án.
- Xây dựng kho tài liệu huấn luyện ATVSLĐ để thực hiện huấn luyện an toàn đầu vào cho người lao động tại các dự án mới.
- Phối hợp với các Ban điều hành, Ban chỉ huy trong công tác hướng dẫn, triển khai, giám sát thực hiện công tác an toàn, vệ sinh lao động trong quá trình thi công.

5. Công tác nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ, sáng kiến cải tiến kỹ thuật

- Phát triển phần mềm BIM của riêng Xuân Mai Corp phục vụ công tác quản lý dự án cho cấu kiện tiền chế trong việc kiểm soát, phối hợp thiết kế, sản xuất, thi công.
- Ứng dụng công nghệ nhận diện khuôn mặt FaceID trong việc quản lý nhân lực tại công trường RoseTown.
- Trong năm 2021, tiếp tục có nhiều nhiều hoạt động nghiên cứu khoa học, thí nghiệm vật liệu, giải pháp kỹ thuật đã được thực hiện như: Thí nghiệm sử dụng vật liệu sợi cacbon gia cường kết cấu bê tông đúc sẵn, sản xuất bê tông siêu tính năng cường độ cao UHPC, nghiên cứu sử dụng bê tông tự đầm.
- Thực hiện các cuộc trao đổi chuyên môn thường kỳ với đối tác và tham gia các hội thảo khoa học của Hội bê tông Việt Nam.

III. DỰ KIẾN KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ NHỮNG NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM NĂM 2022

Căn cứ phân tích tình hình thị trường cũng như các dự án mà XMC sẽ triển khai trong năm 2022, một số chỉ tiêu cơ bản trong kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty được đặt ra dự kiến như sau:

1. Các chỉ tiêu chính

1.1 Công ty mẹ:

STT	Nội dung	TH 2021 (Tr đồng)	Kế hoạch 2022 (Tr đồng)	Tỷ lệ tăng trưởng (%)
1	Sản lượng	1.397.248	2.424.141	73,5%
2	Doanh thu	1.635.123	2.448.180	49,7%
3	Lợi nhuận trước thuế	64.623	134.437	108,03%
4	Lợi nhuận sau thuế	58.403	102.645	75,8%
5	Thu nhập bình quân người/tháng (1000 đ)	10.645	13.000	22,13%

1.2 Hợp nhất các đơn vị thành viên:

Các chỉ tiêu chính	ĐVT	TH năm 2021	KH năm 2022	Tỷ lệ tăng trưởng (%)
Giá trị sản lượng	Tr.đồng	1.547.327	2.688.574	73,8%
Doanh thu	Tr.đồng	1.761.236	2.758.446	56,6%

2. Một số dự án triển khai trong năm 2022

2.1. Công tác xây lắp:

Các công trình chuyển tiếp từ năm 2021 sang:

- Dự án Rose Town: tiếp tục triển khai và hoàn thành tòa DV01.
- Dự án Tân Thuận Tây: Hoàn thành thi công các hạng mục công việc còn lại và quyết toán xong với Chủ đầu tư.

- Dự án thủy điện Xekaman3: Thi công hoàn thành các công việc còn lại và quyết toán dự án.
- Dự án Trung tâm đổi mới sáng tạo quốc gia: Thi công hoàn thành 80% giá trị hợp đồng.

Các dự án đã ký và dự kiến ký hợp đồng trong năm 2022:

- Dự án Vinata Tower - Chủ đầu tư Công ty TNHH Quốc tế VINATA - Diện tích xây dựng khoảng 35.000 m²: Đã ký hợp đồng.
- Dự án nhà máy Kyocera - Tổng thầu Công ty TNHH ZENITAKA VIỆT NAM - Diện tích xây dựng khoảng 30.000 m²: Đã ký hợp đồng.
- Dự án sân cảnh quan Marina Highrise - Chủ đầu tư SUN Group - Diện tích xây dựng khoảng 20.000 m² 02 giai đoạn - Đã ký hợp đồng sản xuất giai đoạn 1.
- Tòa nhà CT1, CT2 Chung cư Đại Phúc: Giá trị hợp đồng khoảng **600** tỷ đồng.
- Dự án Chung cư Thượng Thanh: Giá trị hợp đồng khoảng **300** tỷ đồng.
- Dự án chung cư Thanh Hóa: Giá trị hợp đồng khoảng **180** tỷ đồng.
- Dự án chung cư Hải Dương: Giá trị hợp đồng khoảng **350** tỷ đồng.

Tổng giá trị các hợp đồng dự kiến ký mới năm 2022 là: 1.500 tỷ đồng.

2.2. Công tác bất động sản:

Năm 2022 kế hoạch thực hiện:

Công tác bán hàng:

- Bán hàng đợt 2 và 3 tòa DV04;
- Mở bán DV01 vào tháng 5/2022; dự kiến bán đạt 60% số lượng căn hộ tương đương 192 căn hộ;
- Bán và khai thác diện tích thương mại tòa DV02 và DV03, DV04 với 3.205m²;
- Cho thuê các tiện ích dịch vụ cho thuê còn trống tại các dự án.

Công tác sau bán hàng:

- Nâng cao công tác chất lượng dịch vụ tại các dự án, xây dựng hình ảnh XMC ngày càng chuyên nghiệp với khách hàng và cư dân.
- Thực hiện hợp đồng giao khoán các diện tích tầng hầm thuộc sở hữu của XMC cho XMH để thuận tiện cho công tác quản lý, theo dõi, điều hành và hạch toán.

3. Những nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2022:

- Thực hiện chuyển đổi toàn diện tái cấu trúc mô hình Công ty theo mô hình KPMG.
- Đẩy mạnh công tác tiếp thị quảng bá thương hiệu và sản phẩm, quy tụ được sức mạnh của cả hệ thống trong công tác chào thầu, nhận thầu.
- Tập trung công tác bán hàng các căn hộ, diện tích thương mại tại dự án Rose Town theo từng kế hoạch ra hàng. Đối với phần diện tích thương mại dịch vụ tại các dự án khó bán/cho thuê đề xuất không thực hiện đơn vị phân phối độc quyền để đạt được mục đích bán hàng cao nhất, thu hồi vốn nhanh.

- Tiếp tục đẩy mạnh công tác thanh toán, quyết toán, phân loại, thu hồi công nợ và thu tiền từ hoạt động thoái vốn; thực hiện tiết kiệm chi phí, giảm giá thành như tối ưu chi phí nguyên vật liệu trong mua sắm trang thiết bị, dịch vụ mua ngoài và chi phí khác để có nguồn vốn phục vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022.
- Tiếp tục việc quản lý và giám sát tài chính, dòng tiền trên các kế hoạch chi phí chi tiết theo hợp đồng, kế hoạch dòng tiền theo từng tháng, phân đầu các chỉ tiêu về thu hồi vốn; đánh giá rủi ro tài chính.
- Công tác ATVSLĐ, PCCN và VSCN: Nâng cao nhận thức, thực hiện tốt quy định của pháp luật về ATVSLĐ; tuân thủ nghiêm quy định, quy trình, biện pháp đảm bảo ATVSLĐ, PCCN trong lao động sản xuất, không để xảy ra tai nạn lao động, phát sinh thêm bệnh nghề nghiệp.
- Tiếp tục công tác nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ, sáng kiến cải tiến kỹ thuật như: Tập trung đẩy mạnh sản xuất bê tông siêu tính năng UHPC áp dụng cho các mặt trang trí công trình; Ứng dụng vật liệu chống thấm chịu điều kiện khắc nghiệt của thời tiết, không cần lớp bảo vệ bề mặt giúp giảm tải trọng mái, tăng tuổi thọ của công trình; Ứng dụng công nghệ thông tin triệt để trong công tác quản lý nhân sự công trường tự động bằng công nghệ nhận diện khuôn mặt; Triển khai quản lý, giám sát quá trình sản xuất thi công bằng công nghệ điện toán đám mây; Tiếp tục nghiên cứu cải tiến các biện pháp kỹ thuật trong thi công để tăng chất lượng thi công, giảm thời gian thi công.
- Hoàn thiện các quy trình quản lý, quản trị và các quy trình nghiệp vụ nội bộ theo mô hình KPMG.
- Xây dựng các biện pháp nâng cao năng lực hoạt động và tăng cường giám sát từ công ty mẹ: xây dựng cơ chế và thực hiện giám sát tài chính đặc biệt đối với các Công ty thành viên, tăng cường vai trò và trách nhiệm của các kiểm soát viên.

Cuối cùng, xin kính chúc toàn thể Đại hội sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Hà Nội, ngày 28 tháng 4 năm 2022

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Cao Thắng