

# Báo cáo thường niên 2022

---





# Mục lục

**Thông điệp của Chủ tịch HĐQT**

**Chương 1. Thông tin chung**

**Chương 2. Tình hình hoạt động năm 2022**

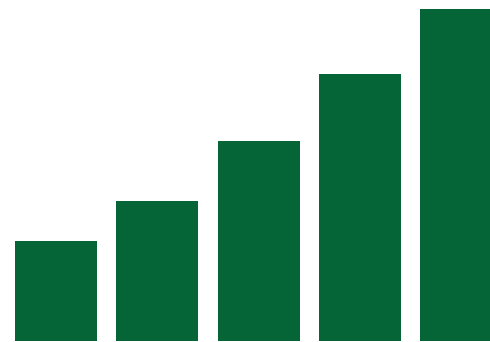
**Chương 3. Báo cáo và đánh giá của TGD**

**Chương 4. Đánh giá của Hội đồng quản trị**

**Chương 5. Quản trị Công ty**

**Chương 6. Báo cáo tài chính**

**Một số hình ảnh nổi bật trong năm 2022**





# Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

**Kính gửi: Quý Cổ đông,**

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Lãnh đạo Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, tôi xin gửi tới Quý Cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

**Thưa Quý Cổ đông,**

Năm 2022 tiếp tục là một năm đầy biến động và khó khăn đối với toàn bộ nền kinh tế nói chung và các doanh nghiệp, đặc biệt là doanh nghiệp Bất động sản nói riêng. Sau hai năm kinh tế giảm sút vì dịch bệnh, nay bắt đầu hồi phục thì giá cả đầu vào tăng cao, nguồn vốn bị thắt chặt, lãi suất, tỷ giá biến động nhiều. Tình hình chung của nền kinh tế chưa đến mức đình trệ rộng khắp như thời gian giãn cách xã hội vì dịch bệnh nhưng ách tắc cục bộ đang diễn ra ở một vài lĩnh vực quan trọng của nền kinh tế. Rủi ro về trái phiếu, tình trạng nợ đọng trong xây dựng đã khiến cho nhiều dự án tạm dừng triển khai, nhiều chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng gặp rủi ro về thanh khoản. Trước những khó khăn đó, trong năm 2022, Xuân Mai Corp đã tập trung xử lý những vấn đề nội tại, rà soát toàn bộ hệ thống, tái cấu trúc mô hình hoạt động của Công ty mẹ và một số công ty con cho phù hợp với định hướng và chiến lược phát triển của Công ty, tạo tiền đề cho năm 2023 và những năm tiếp theo.

Năm 2022, trước những kết quả đã đạt được, Hội đồng quản trị ghi nhận những nỗ lực của Ban Điều hành cùng toàn thể cán bộ công nhân viên của Công ty. Mặc dù kết quả sản xuất kinh doanh chỉ đạt 70% so với kế hoạch nhưng đó vẫn là một kết quả khả quan trong bối cảnh hàng loạt doanh nghiệp bị phá sản. Bên cạnh đó, ngoài nguồn khách hàng truyền thống, Công ty tiếp tục xây dựng được niềm tin với những đối tác đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc, mở ra những cơ hội hợp tác và công ăn việc làm cho hệ thống.

Thưa Quý Cổ đông, bước sang năm 2023, Xuân Mai Corp tiếp tục quá trình cải tổ toàn diện và mạnh mẽ bộ máy hoạt động, tiến tới mô hình quản trị doanh nghiệp hiện đại, minh bạch, đảm bảo quyền và lợi ích công chúng. Trên cơ sở những thành quả đã đạt được trong năm 2022 và những nỗ lực tái cấu trúc để không ngừng đổi mới, tôi tin rằng Xuân Mai Corp sẽ tiếp tục củng cố, nâng cao vị thế, thương hiệu trên thị trường, từng bước hướng tới mục tiêu trở thành nhà thầu EPC hàng đầu và nhà đầu tư bất động sản uy tín không chỉ ở thị trường trong nước mà còn vươn ra các nước trong khu vực.

Nhân dịp này, thay mặt HĐQT Công ty, tôi xin bày tỏ lòng tri ân sâu sắc tới sự ủng hộ và tin tưởng của Quý Cổ đông đã dành cho Công ty trong năm qua và rất mong sẽ tiếp tục nhận được sự quan tâm, đồng hành của Quý vị trong thời gian tới. Một lần nữa, xin kính chúc Quý Cổ đông nhiều sức khỏe, hạnh phúc và thành công!



**BÙI KHẮC SƠN**  
Chủ tịch HĐQT Công ty



# **CHƯƠNG 1**

## **THÔNG TIN CHUNG**

# 1. Thông tin chung

- Tên giao dịch: Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500443916 do sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 12 năm 2003; đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 09 tháng 7 năm 2021.
- Vốn điều lệ: 673.643.390.000 đồng
- Địa chỉ: Tầng 4 tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, Hà Nội
- Điện thoại: 024.73038866
- Fax: 024.73078866
- Website: <https://xmc.com.vn/>
- Mã cổ phiếu: XMC

## Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

## Địa bàn hoạt động

Địa bàn kinh doanh chính của Công ty là tại Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và một số khu vực khác như Thanh Hóa, Quảng Ninh, Kiên Giang, Vũng Tàu,...



## 2. Quá trình hình thành và phát triển

### NĂM 1983

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 với sự trợ giúp của Liên Xô. 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 1993

Đổi tên thành Nhà máy Bê tông và Xây dựng Xuân Mai, 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; 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

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.

### NĂM 2003 - 2005

Năm 2003, Nhà máy tiến hành cổ phần hóa, đổi tên thành Công ty cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai theo Quyết định số 1434/QĐ-BXD của Bộ Xây Dựng. 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. Vinaconex Xuân Mai đã nhận giải thưởng “Thương hiệu chứng khoán uy tín” năm 2008 và 2010. 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, nâng cao hơn nữa thế và lực của công ty trên thị trường xây dựng.



# Quá trình hình thành và phát triển



## NĂM 2013 - 2014

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 cổ phần Bê tông và xây dựng Vinaconex Xuân Mai cho Công ty TNHH Khải Hưng. 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 2015

Hợp tác với Công ty Rieckerman – Đức để chuyển giao công nghệ tấm tường rỗng tiền chế Acotec của hãng Elemantic - Phần Lan và lắp đặt dây chuyền sản xuất với trạm trộn của công ty Frumeca – Tây Ban Nha. Xuân Mai là đơn vị đầu tiên tại Việt Nam sản xuất và ứng dụng tấm tường Acotec trong các công trình, mang lại nhiều lợi ích như tăng năng suất, tiết kiệm nhân công, thân thiện với môi trường ...

## NĂM 2019

Sau quá trình tái cấu trúc, Công ty đã đăng ký giao dịch cổ phiếu trở lại trên sàn giao dịch Upcom và được Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội chấp thuận đăng ký giao dịch vào tháng 3/2019.

## NĂM 2021

Ký kết thỏa thuận liên minh chiến lược kinh doanh toàn diện với P.S.Mitsubishi Construction Co.,Ltd, mở ra cơ hội hợp tác và phát triển sâu rộng cho cả hai bên.

Ký kết thỏa thuận hợp tác chiến lược toàn diện với Ngân hàng BIDV giúp lành mạnh về tài chính, đảm bảo nguồn vốn và gia tăng lợi ích cho các bên.

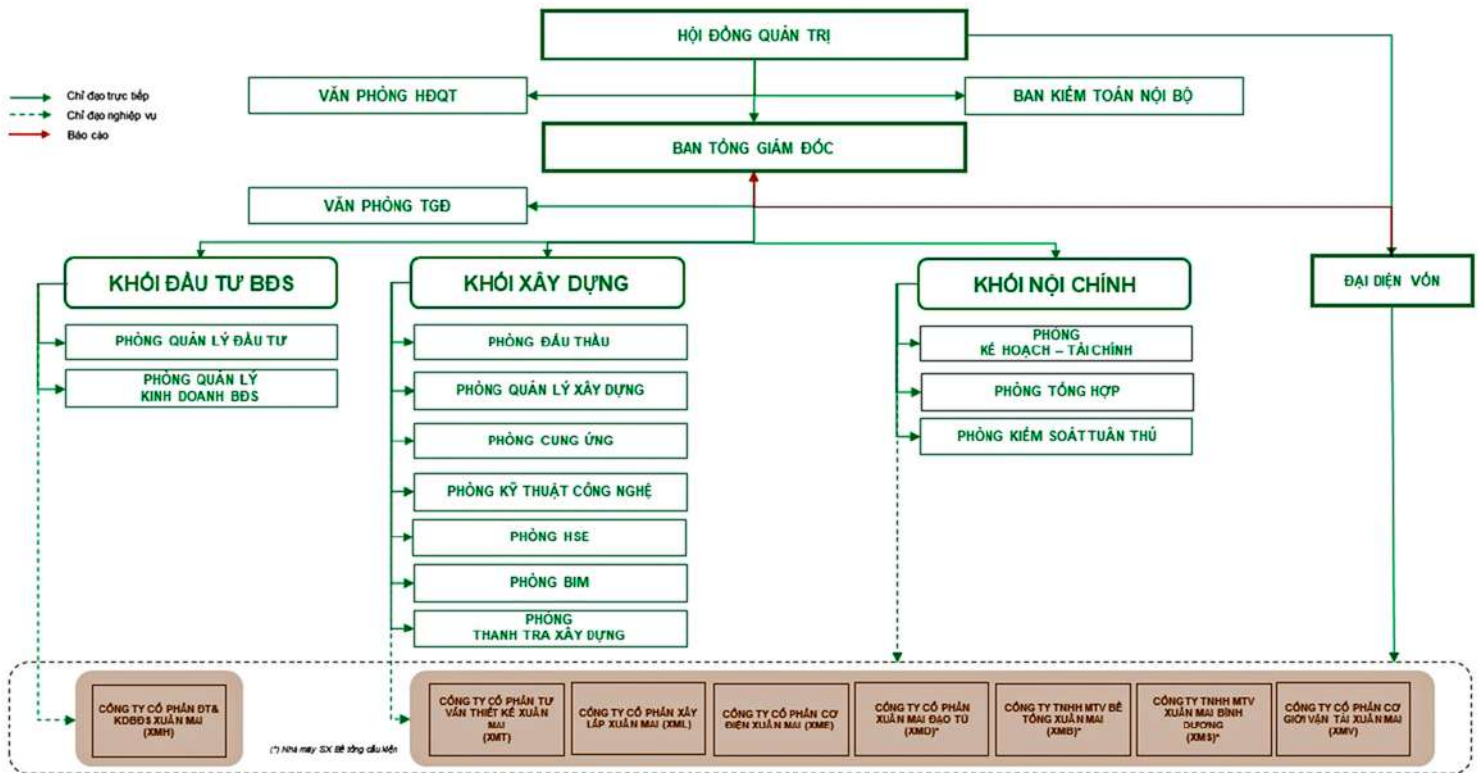
*Trải qua gần 40 năm xây dựng và trưởng thành với những thay đổi thăng trầm qua thời gian, Công ty đã phát triển lớn mạnh toàn diện, ngày càng khẳng định được năng lực, uy tín, vị thế trên thị trường xây dựng. Nhờ vào kinh nghiệm nhiều năm nghiên cứu và ứng dụng, Xuân Mai hiện là đơn vị hàng đầu về việc áp dụng công nghệ bê tông dự ứng lực bán tiền chế tại Việt Nam, thực hiện các khâu từ thiết kế, sản xuất cấu kiện, tới thi công, hoàn thiện công trình. Công ty vẫn luôn chú trọng đến việc đầu tư và nghiên cứu ứng dụng các công nghệ tiên tiến trên thế giới, nỗ lực không ngừng với mục tiêu trở thành tổng thầu EPC hàng đầu và nhà phát triển bất động sản uy tín trên thị trường.*



# 3. Các giải thưởng đã đạt được

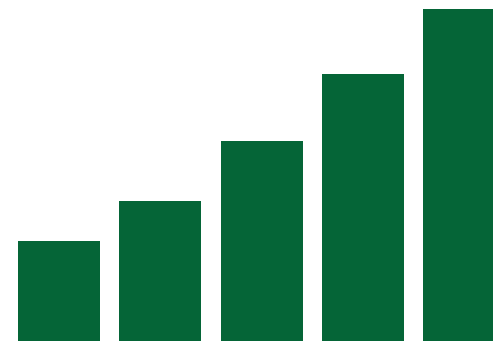


# 4. Sơ đồ tổ chức bộ máy quản lý và sản xuất kinh doanh



Mô hình quản trị:

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ban kiểm soát
- Tổng Giám đốc



# Các Công ty con trong hệ thống

Với định hướng chiến lược tập trung vào hai lĩnh vực chính là đầu tư phát triển các dự án Bất động sản và nhà thầu EPC về Xây dựng theo công nghệ Bê tông tiền chế căng trước, đến nay Xuân Mai Corp đã xây dựng một hệ thống bao gồm Công ty mẹ và 8 Công ty thành viên khép kín chuỗi giá trị của Xuân Mai Corp từ khâu thiết kế, sản xuất, vận chuyển, lắp dựng, cơ điện, hoàn thiện đến phân phối và quản lý vận hành. Nhờ vậy mà chúng tôi đã hoàn toàn chủ động về tiến độ, chất lượng trong việc thi công các công trình với chi phí hợp lý.

XMT

## Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xuân Mai

- Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà 29T2 lô N05, KĐT Đông Nam Trần Duy Hưng, Trung Hòa, Cầu Giấy, TP Hà Nội
- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: tư vấn thiết kế và ứng dụng công nghệ mới.
- Vốn điều lệ: 23.815.600.000 đồng
- XMC chiếm 86,54% vốn điều lệ.

XMD

## Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú

- Địa chỉ: Khu phố Bê tông, xã Đạo Tú, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc
- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: sản xuất các loại cấu kiện bê tông dự ứng lực dùng cho lắp dựng nhà dân dụng và công nghiệp.
- Vốn điều lệ: 40.000.000.000 đồng
- XMC chiếm 86,39% vốn điều lệ.

XMB

## Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai

- Địa chỉ: Thôn Xuân Trung, Thủy Xuân Tiên, Chương Mỹ, Hà Nội
- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn.
- Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng.

XML

## Công ty CP Xây lắp Xuân Mai

- Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà CT2, Ngõ Thị Nhậm, Hà Cầu, Hà Đông, TP Hà Nội
- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: thi công xây lắp công trình.
- Vốn điều lệ: 23.650.000.000 đồng
- XMC chiếm 83,53% vốn điều lệ.

XME

## Công ty CP Cơ điện Xuân Mai

- Địa chỉ: Tầng 3 toà tháp Xuân Mai, Tô Hiệu, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội
- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: lắp đặt hệ thống điện, cấp thoát nước, lắp đặt máy móc thiết bị công nghiệp, xây dựng nhà các loại.
- Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng
- XMC chiếm 97% vốn điều lệ.

XMV

## Công ty CP Cơ giới Vận tải Xuân Mai

- Địa chỉ: Thôn Xuân Trung, Thủy Xuân Tiên, Chương Mỹ, Hà Nội
- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: vận chuyển hàng, các loại cấu kiện siêu trường siêu trọng.
- Vốn điều lệ: 9.000.000.000 đồng
- XMC chiếm 77,78% vốn điều lệ.

XMH

## Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh BĐS Xuân Mai

- Địa chỉ: Tầng 5 toà nhà CT2 Hành Chính, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội
- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: môi giới và kinh doanh bất động sản, khai thác quản lý vận hành.
- Vốn điều lệ: 89.959.787.544 đồng
- XMC chiếm 98,89% vốn điều lệ.

XMS

## Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương

- Địa chỉ: Thửa đất số 639, tờ bản đồ DC15, ấp Rạch Bắp, xã An Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn.
- Vốn điều lệ: 90.000.000.000 đồng.



## CÁC CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

### 1. Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Sơn An

- Tên công ty: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Sơn An
- Địa chỉ: 77/2, PK3 đường đồng khởi, phường Tam Hoà, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.
- Hoạt động sản xuất kinh doanh chính: đầu tư kinh doanh bất động sản.
- Số vốn góp của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai là: 29.970.755.000 đồng, chiếm 32,1% vốn điều lệ.

### 2. Công ty cổ phần Tư vấn và dịch vụ Kỹ thuật điện

- Tên công ty: Công ty cổ phần Tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện
- Địa chỉ: 64 đường Trung Văn, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
- Hoạt động sản xuất kinh doanh chính: đầu tư kinh doanh bất động sản.
- Số vốn góp của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai là: 49.500.000.000 đồng, chiếm 45% vốn điều lệ.

### 3. Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa

- Địa chỉ: Tầng 1, tòa CT1, tổ hợp chung cư cao tầng Xuân Mai Tower, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa,
  - Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: xây dựng nhà các loại; tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình.
  - Vốn điều lệ: 54.790.000.000 đồng
- Trong đó: Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai góp 21.916.000.000 đồng, chiếm 40% vốn điều lệ.

# 5. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

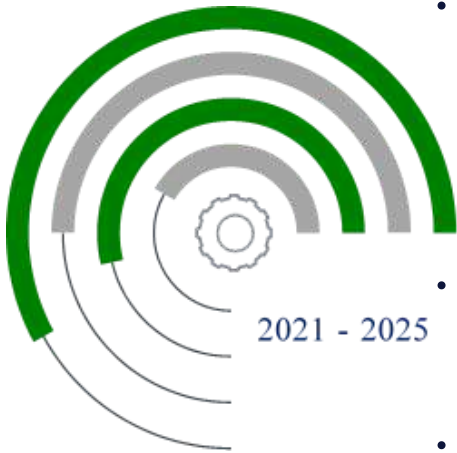
## Các mục tiêu chủ yếu:

- Trở thành một Công ty Đại chúng minh bạch và hiệu quả trong hoạt động đầu tư và kinh doanh.
- Phát triển trên hai trụ cột chính là: (i) nhà thầu EPC hàng đầu trên thị trường xây dựng dân dụng và công nghiệp sử dụng công nghệ bê tông dự ứng lực căng trước tiên chế và (ii) là tổ chức đầu tư kinh doanh các dự án Bất động sản uy tín trên thị trường.
- Tập trung phát triển theo chiều sâu, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, tăng trưởng sản lượng, doanh thu một cách bền vững và ổn định; bảo toàn và phát triển vốn của cổ đông, đảm bảo lợi ích của cổ đông, quyền lợi của người lao động và lợi ích chung của xã hội. Tăng cường thu hút các nhà đầu tư nhằm gia tăng giá trị vốn hóa của Công ty trên thị trường.



## Chiến lược phát triển trung - dài hạn:

- Tiếp tục đẩy mạnh việc tối ưu hóa 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. Tập trung vào các sản phẩm và công nghệ mà công ty có thế mạnh như cấu kiện bê tông dự ứng lực căng trước và tấm tường bê tông rỗng tiên chế Acotec để ứng dụng thi công công trình.
- Tăng cường năng lực thiết kế, luôn là đơn vị đi đầu trong lĩnh vực thiết kế ứng dụng công nghệ bê tông dự ứng lực căng trước, cọc cừ dự ứng lực, cọc móng dự ứng lực, tạo điều kiện để Công ty phát triển mạnh sản phẩm này vào các lĩnh vực xây dựng của Việt Nam.
- Tăng cường hoạt động đầu tư các dự án bất động sản thông qua việc tự phát triển các dự án và hợp tác đầu tư. Duy trì và phát triển thương hiệu Xuan Mai Corp trên thị trường Bất động sản cả nước.
- Tiếp tục hoàn thiện mô hình hoạt động Công ty mẹ - Công ty con theo hướng chuyên môn hoá, nâng cao hiệu quả hoạt động.
- Tìm kiếm đối tác chiến lược để hợp tác phát triển về công nghệ và thị trường, đặc biệt là các đối tác nước ngoài.



## Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty:

- Với quan điểm phát triển bền vững, Công ty luôn coi trọng công tác chăm lo, cải thiện đời sống và môi trường làm việc cho cán bộ công nhân viên. Ngoài việc thực hiện tốt các chính sách của Nhà nước như ăn ca, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, khám sức khoẻ định kỳ, Công ty còn đẩy mạnh những hoạt động khác như tổ chức tham quan nghỉ mát, tổ chức các phong trào thi đấu thể thao, hội diễn văn nghệ nhân dịp các ngày lễ lớn.
- Công ty cũng tiếp tục nghiên cứu ứng dụng các vật liệu công nghệ xanh, thân thiện với môi trường, đầu tư thêm nhiều công trình, phát triển hệ thống hạ tầng, có chính sách hỗ trợ và nâng cao phúc lợi cho người lao động.
- Bên cạnh các hoạt động phát triển văn hóa doanh nghiệp, công ty cũng hướng tới các hoạt động hỗ trợ cộng đồng như các hoạt động thiện nguyện tài trợ xây cầu dân sinh cho các tỉnh miền Trung, tổ chức hiến máu nhân đạo tập thể, thăm nom tặng quà cho các trung tâm bảo trợ xã hội, trại trẻ mồ côi...



## 6. CÁC RỦI RO

Mục tiêu chiến lược của Công ty là trở thành nhà thầu EPC hàng đầu Việt Nam và nhà đầu tư kinh doanh bất động sản uy tín trên thị trường. Do vậy, Ban lãnh đạo Công ty luôn chú trọng công tác quản trị rủi ro và coi đó là ưu tiên hàng đầu đảm bảo cho sự phát triển bền vững của Công ty.

Trong năm 2022, sau 2 năm chịu ảnh hưởng của đại dịch covid 19, hoạt động kinh doanh của Công ty cũng bị tác động không nhỏ như các tổ chức kinh tế lớn trong nước khác. Chính vì vậy, toàn thể Ban lãnh đạo và nhân viên thuộc hệ thống Xuân Mai Corp càng tập trung nhiều hơn nữa vào công tác quản trị rủi ro, bao gồm các nhóm rủi ro chính yếu sau:

### Rủi ro hoạt động

Trong năm 2022, Ban lãnh đạo Công ty đã tập trung quản trị rủi ro với mục tiêu nâng cao năng suất, hiệu quả làm việc của toàn bộ hệ thống và kiểm soát chi phí đảm bảo sử dụng vốn có hiệu quả. Cụ thể: kiện toàn bộ máy tổ chức của doanh nghiệp theo hướng tinh gọn, phù hợp với quản trị điều hành của Ban lãnh đạo; hoàn thiện hệ thống quy trình/văn bản quản trị trong đó đặc biệt chú trọng tới các quy trình kiểm soát giữa công ty mẹ và các công ty con trong hệ thống.

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

Quỹ 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 trong tình hình giá đất có nhiều biến động, đặc biệt tại các đô thị lớn. 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 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.

### Rủi ro 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 2022, một loạt sai phạm tại các tập đoàn BĐS lớn khiến nhà đầu tư mất lòng tin vào trái phiếu doanh nghiệp làm cho doanh nghiệp BĐS rơi vào tình trạng mất thanh khoản trầm trọng. Hậu quả của đại dịch covid 19 cũng làm cho việc triển khai các dự án chững lại, nhu cầu mua nhà của người dân giảm đi, hoạt động của doanh nghiệp BĐS càng trở nên khó khăn hơn.

### Rủi ro biến động giá nguyên vật 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 sắt 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 cả 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 luật pháp

Việt Nam hiện là một nước đang phát triển, 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.

### Rủi ro về chậm thanh toán

Việc thu hồi vốn và bán hàng bất động sản là một vấn đề quan trọng đối với các doanh nghiệp Bất động sản. 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

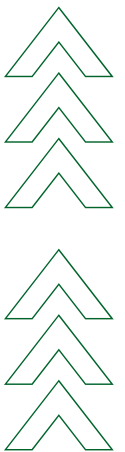
Việc đầu tư thiết bị nhằm đáp ứng nhu cầu thi công, đẩy nhanh tiến độ, giảm thiểu số lượng công nhân thi công trên công trường đồng thời nâng cao chất lượng và đảm bảo an toàn thi công, tạo sự tin tưởng cho các Chủ đầu tư. Tuy nhiên, việc đầu tư không đồng bộ, không phù hợp với trình độ chuyên môn người 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.

### 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 tập trung xây dựng hệ thống quản lý về an toàn lao động hiệu quả để tránh các rủi ro về tai nạn lao động. Công ty 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 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.



# CHƯƠNG 2

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2022





# 1. Tình hình hoạt động của Công ty trong năm 2022

Một số chỉ tiêu chính trong kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	Tỷ lệ TH/KH 2022
1	Tổng sản lượng	Triệu đồng	1.397.248	2.424.141	2.048.504	84,5%
2	Tổng doanh thu	Triệu đồng	1.635.123	2.448.180	1.915.375	78,2%
3	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	64.623	134.437	80.804	60,1%
4	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	58.403	102.645	65.415	63,7%
5	Tỷ lệ cố tức	%	7%		6% (*)	

*\*Tỷ lệ cố tức năm 2022 là tỷ lệ dự kiến trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023. Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 dự kiến tổ chức vào ngày 05/5/2023.*

Trong năm 2022, Công ty triển khai thực hiện một số Dự án trọng điểm như Dự án Rose Town, Dự án Nhà máy thủy điện Xekaman 3, Xekaman 1, Dự án Trung tâm đổi mới sáng tạo Quốc gia, Nhà máy SLP Nam Sơn Hạp Lĩnh, Nhà máy Sakata, Riken, Daiwa... Các dự án đều được hoàn thành đúng tiến độ và đảm bảo yêu cầu chất lượng thi công công trình.

Công ty đã phát triển hệ thống quản lý dự án XMC BIM Manage giúp công việc quản lý tiến độ dự án và điều phối công việc được trực quan và kịp thời hơn, áp dụng tại các dự án như DV01-Rose Town, Marina Giai đoạn 2, Sakata Bắc Ninh, Daiwa Vĩnh Phúc. Công ty cũng triển khai nghiên cứu áp dụng công nghệ thực tế ảo và thực tế tăng cường trong công tác thiết kế, sản xuất cấu kiện.

Công tác bán hàng và quản lý vận hành: trong năm 2022, Công ty tiếp tục duy trì công tác bán hàng tại các dự án đầu tư. Giai đoạn 6 tháng đầu năm, công tác bán hàng được duy trì đều đặn, lượng hàng tồn kho của Công ty luôn ở mức thấp. Tuy nhiên, bước sang quý 3, với những ảnh hưởng chung của thị trường, tín dụng thắt chặt, lãi suất cho vay tăng nhanh, dẫn đến tốc độ bán hàng chậm. Số lượng căn hộ giao dịch trong các tháng cuối năm giảm đáng kể so với giai đoạn trước. Công tác quản lý vận hành tiếp tục được duy trì, cải thiện và nâng cao chất lượng, đáp ứng yêu cầu của cư dân, đảm bảo chuỗi cung ứng khép kín từ thiết kế, thi công, bán hàng đến quản lý sau bán hàng cho người mua nhà của hệ thống Xuân Mai.

Bên cạnh hoạt động sản xuất, thi công, năm 2022, Công ty đã ban hành Quyết định thành lập các khối, phòng ban theo mô hình tổ chức mới với tư vấn của đơn vị KPMG để từng bước chuyên nghiệp hóa mô hình hoạt động theo thông lệ tiên tiến của thị trường. Bước đầu đánh giá, mô hình tổ chức mới đạt được các tiêu chí mà Ban lãnh đạo Công ty đặt ra, bao gồm: tách bạch trách nhiệm của từng khối, từng bộ phận, phòng ban; tăng cường kiểm soát, nâng cao tính tuân thủ trong hoạt động; mở rộng phân quyền, tăng tính chủ động cho đội ngũ Ban lãnh đạo điều hành trực tiếp hoạt động của Công ty.



## 2. Tổ chức và nhân sự



### **ÔNG NGUYỄN CAO THẮNG** **TỔNG GIÁM ĐỐC**

Sinh năm: 1983

Quê quán: Hà Nam

Trình độ: Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác: Trước khi được bổ nhiệm giữ chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 16/8/2020, ông Nguyễn Cao Thắng từng giữ các chức vụ Giám đốc Công ty CP Xuân Mai – Đạo Tú, Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai. Hiện ông Nguyễn Cao Thắng đang kiêm nhiệm giữ nhiều chức vụ chủ chốt tại các đơn vị thành viên trong hệ thống Xuân Mai Corp.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 77.000 cổ phiếu, tương ứng 0,12% vốn điều lệ.



### **ÔNG LÊ TRUNG THẮNG** **PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

Năm sinh: 1977

Quê quán: Hà Nội

Trình độ: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác: ông Lê Trung Thắng từng giữ vị trí Tổng Giám đốc và thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Bắc Hà trước khi gia nhập đội ngũ lãnh đạo của Xuân Mai từ năm 2014.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.



### **ÔNG HOÀNG VĂN PHONG** **PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

Năm sinh: 1979

Quê quán: Thái Bình

Trình độ: Kỹ sư máy xây dựng

Quá trình công tác: ông Hoàng Văn Phong có nhiều năm công tác tại Công ty. Ông từng giữ chức vụ Trưởng phòng Giám sát, Trưởng Ban điều hành dự án Nhiệt điện Thái Bình 2, Trưởng Ban điều hành Dự án Tân Thuận Tây. Ông được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty từ tháng 01/2021.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.



### **ÔNG DƯƠNG ANH TUẤN** **PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

Sinh năm: 1982

Quê quán: Nghệ An.

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

Quá trình công tác: ông Dương Anh Tuấn có nhiều năm công tác tại Công ty CP Tư vấn thiết kế Xuân Mai với vai trò Phó Giám đốc trước khi được bổ nhiệm Phó Chủ tịch Ủy ban Đầu tư và Nghiên cứu phát triển Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai. Ông được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty từ tháng 6/2016.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 14.011 cổ phần tương đương 0,02% vốn điều lệ.



## **ÔNG ĐINH VIẾT LONG** **PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

Năm sinh: 1976

Quê quán: Nghệ An

Trình độ: Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác: ông Đinh Viết Long từng giữ chức vụ trưởng phòng Kỹ thuật, Phó Giám đốc Công ty CP Xây lắp Xuân Mai trước khi được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc Công ty từ tháng 10/2014. Ông Đinh Viết Long có nhiều năm kinh nghiệm trong việc quản lý thi công các công trình xây dựng, trực tiếp chỉ đạo các vấn đề liên quan đến kỹ thuật của Công ty. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 96.000 cổ phiếu, tương đương 0,14% vốn điều lệ.



## **ÔNG NGUYỄN MINH ĐỨC** **PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

Sinh năm: 1978

Quê quán: Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán

Quá trình công tác: ông Nguyễn Minh Đức có kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực tài chính kế toán và tư vấn thuế. Ông từng đảm nhận vị trí Kế toán trưởng tại Công ty TNHH MTV Eco Dream, Công ty CP Tư vấn đầu tư phát triển công nghiệp Châu Á. Ông được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty từ tháng 01/2022.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương đương 0% vốn điều lệ.



## **ÔNG MAI VĂN ĐỊNH** **KẾ TOÁN TRƯỞNG**

Sinh năm: 1964

Quê quán: Nam Định

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán

Quá trình công tác: ông Mai Văn Định có kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực tài chính kế toán. Ông từng đảm nhận vị trí Giám đốc Tài chính Doanh nghiệp tư nhân sản xuất và kinh doanh thương mại Thanh Phong, chủ tịch HĐQT công ty CP Excel Vina. Ông được bổ nhiệm giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty từ tháng 11/2013.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 80.850 cổ phiếu, tương đương 0,12% vốn điều lệ.

### **Những thay đổi trong Ban điều hành trong năm 2022**

- Bổ nhiệm ông Nguyễn Minh Đức giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính Công ty từ ngày 04/01/2022.

**Tổng số lao động bình quân tính đến 31/12/2022 là 1.276 lao động với cơ cấu như sau:**

<b>Khoản mục</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>Tỷ trọng %</b>
Trình độ trên đại học	24	1,9
Trình độ đại học	457	35,8
Trình độ cao đẳng, trung cấp	92	7,2
Công nhân kỹ thuật	336	26,3
Lao động phổ thông	367	28,8
<b>Tổng số lao động</b>	<b>1.276</b>	<b>100</b>

### 3. Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án trong năm 2022



**Dự án Khu văn phòng giao dịch, nhà ở chung cư cao tầng, biệt thự và nhà vườn để bán và cho thuê Rose Town tại Km9 đường Ngọc Hồi, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.**

Trong năm 2022, Công ty tiếp tục triển khai Dự án Khu văn phòng giao dịch, nhà ở chung cư cao tầng, biệt thự và nhà vườn để bán và cho thuê Rose Town tại Km9 đường Ngọc Hồi, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Đây được coi là dự án trọng điểm trong năm 2022 của Công ty trên địa bàn Hà Nội.

Dự án là tổ hợp căn hộ chung cư, biệt thự liền kề và văn phòng cho thuê được thiết kế hiện đại, sang trọng cùng không gian xanh thoáng đãng, yên bình tại khu vực cửa ngõ phía Nam Hà Nội, nơi kết nối với nhiều tỉnh ở các khu vực lân cận.

Dự án triển khai xây dựng khu đô thị trên tổng diện tích đất hơn 40.000m<sup>2</sup> bao gồm khu biệt thự liền kề, 5 tòa nhà văn phòng chung cư cùng hệ thống giao thông đô thị và diện tích cây xanh trong khuôn viên. Hạ tầng kỹ thuật được hoàn chỉnh, đồng bộ.

Dự án bắt đầu triển khai từ Quý IV/2019, đến nay đã hoàn thiện và bàn giao cho người dân tòa nhà NO-DV02, NO-DV03, NO-DV04 và NO-DV01. Tòa NO-DV01 đã cất nóc vào tháng 12/2022 và dự kiến bàn giao cho người mua nhà vào Quý II/2023. Công ty dự kiến sẽ triển khai tiếp tòa NO-DV05 vào năm 2023.

**Dự án Trung tâm đổi mới sáng tạo Quốc gia bao gồm Khối nhà làm việc và Nhà sự kiện có tổng diện tích 34.000m<sup>2</sup> với 6 tầng nổi, được thiết kế hình cánh chim tung cánh, biểu tượng của Trung tâm. Dự án thuộc Bộ Kế hoạch & Đầu tư, được đầu tư xây dựng tại Khu Công nghệ cao Láng - Hòa Lạc, Hà Nội.**



Công ty Xuân Mai là Tổng thầu liên danh và cũng là nhà thầu thi công trực tiếp, cung cấp lắp đặt thiết bị cho hạng mục Khối nhà làm việc của Dự án. Được sự tin tưởng của Chủ Đầu tư, Xuân Mai tiếp tục được chọn là Tổng thầu cho hạng mục Nhà sự kiện của Dự án. Các hạng mục Công ty thi công được Chủ đầu tư khen ngợi về chất lượng, tiến độ và tính mỹ thuật cao. Công trình đang gấp rút thi công, hoàn thiện để bàn giao cho Chủ đầu tư vào Quý III/2023.



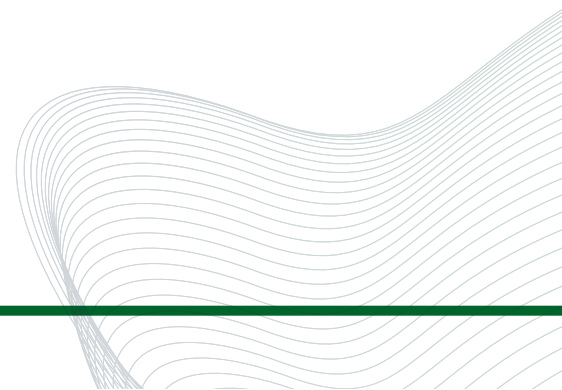
**Dự án Nhà máy thủy điện Xekaman 3 do Công ty CP Điện Việt Lào làm Chủ đầu tư tại Huyện Đakchung, tỉnh Sekong, nước Cộng hòa dân chủ nhân dân Lào.**

Dự án có quy mô công suất 250MW, sản lượng điện hàng năm là 1.100 triệu KWh. Công ty Xuân Mai là nhà thầu thi công một số hạng mục của Dự án, đã hoàn thành bàn giao cho Chủ đầu tư trong năm 2022 đảm bảo đúng tiến độ và chất lượng theo yêu cầu.



### **Dự án SLP Park Nam Sơn Hạp Lĩnh**

Dự án SLP Park Nam Sơn Hạp Lĩnh có tổng diện tích xây dựng 90.000 m<sup>2</sup> của Chủ đầu tư SLP tại Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh, Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Dự án sử dụng cột, panel lắp ghép và đặc biệt kèo mái lắp ghép dự ứng lực vượt nhịp dài 25m và 28m. Dự án do Xuân Mai làm nhà thầu thi công, đã hoàn thành vào tháng 9/2022.





### **Dự án Nhà máy Sakata Inx Việt Nam**

Dự án Nhà máy Sakata Inx Việt Nam được hoàn thành vào tháng 10/2022. Dự án có Quy mô gồm 02 hạng mục là Nhà sản xuất và Nhà kho với tổng diện tích xây dựng là 3.630m<sup>2</sup>, tại Khu công nghiệp VSIP, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Dự án do Công ty TNHH Nishimatsu Việt Nam làm tổng thầu.



### **Dự án Nhà máy Kyocera số 3**

Dự án Nhà máy Kyocera số 3 tại Khu công nghiệp Thăng Long II, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên do Công ty TNHH Kyocera Việt Nam làm Chủ đầu tư và Công ty TNHH Zenitaka Việt Nam làm tổng thầu. Công ty Xuân Mai là nhà thầu thi công phần kết cấu bê tông cốt thép tiền chế phần thân Nhà máy, hoàn thành vào tháng 5/2022.

**Trong năm 2022, Công ty tiếp tục nhận được nhiều hợp đồng thi công lắp dựng đối với các đối tác nước ngoài đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc. 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.**

## Các công ty con, công ty liên kết

Hệ thống công ty Xuân Mai bao gồm 8 công ty con và 3 công ty liên kết hoạt động trong nhiều lĩnh vực khác nhau giúp Công ty hoàn thiện quy trình xây dựng khép kín từ thiết kế, sản xuất đến thi công lắp dựng, hoàn thiện, bán hàng và quản lý vận hành.

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Tên công ty	Doanh thu	Lợi nhuận sau thuế	Tài sản ngắn hạn	Tài sản dài hạn	Tổng tài sản	Nợ phải trả	Vốn chủ sở hữu
Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú	134.469	3.048	94.947	21.035	115.983	74.457	41.526
Công ty CP tư vấn thiết kế Xuân Mai	49.617	(2.899)	100.391	20.139	120.530	87.432	33.097
Công ty CP Xây Lắp Xuân Mai	313.020	279	292.800	5.520	298.320	259.803	38.517
Công ty CP cơ giới vận tải Xuân Mai	21.800	1.716	19.870	4.746	24.616	8.403	16.213
Công ty CP cơ điện Xuân Mai	107.782	488	265.325	17.384	282.709	182.178	100.531
Công ty TNHH MTV bê tông Xuân Mai	139.873	1.762	104.314	38.653	142.967	61.172	81.795
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh bất động sản Xuân Mai	96.848	3.344	43.054	66.942	109.996	16.692	93.304
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	45.019	1.265	37.338	77.552	114.890	28.281	86.609

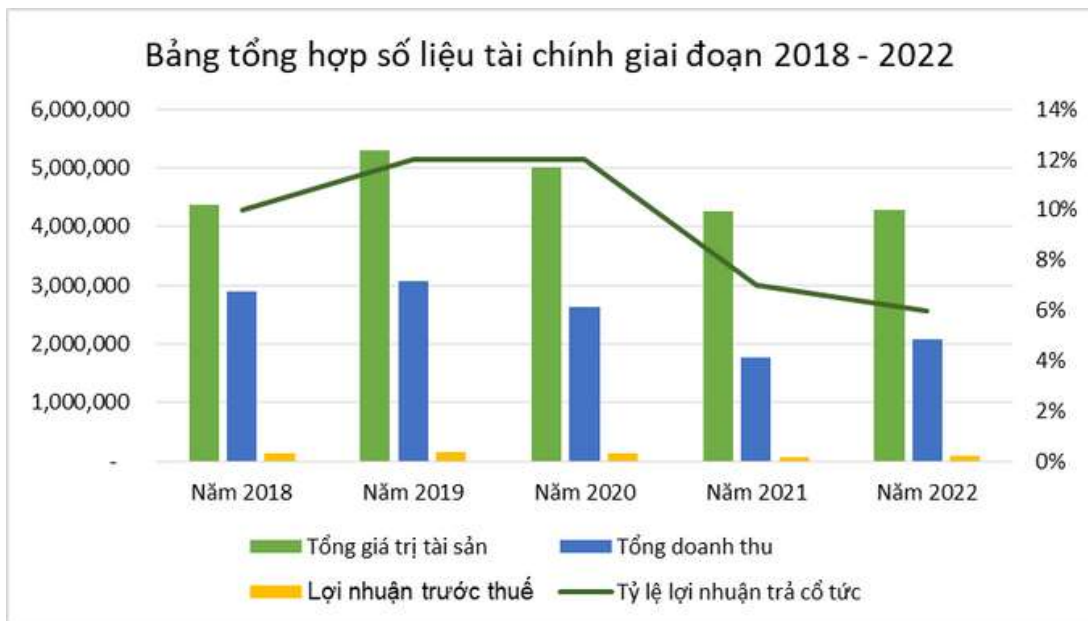
*Nguồn: Báo cáo tài chính sau kiểm toán năm 2022 của các công ty.*

Khối nhà máy bao gồm Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai, Công ty CP Xuân Mai – Đạo Tú và Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương sản xuất cấu kiện bê tông tiền chế để thực hiện dự án. Khối thi công xây lắp và hoàn thiện bao gồm Công ty CP Xây lắp Xuân Mai, Công ty CP Cơ điện Xuân Mai. Các công ty còn lại hoạt động trong lĩnh vực tư vấn thiết kế, vận chuyển, môi giới bất động sản và quản lý vận hành.



**Chuỗi giá trị Xuan Mai Corporation**

## 4. Tình hình tài chính



Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất sau kiểm toán các năm 2018 - 2022

(\*) Tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2022 là tỷ lệ dự kiến trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023. Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 dự kiến tổ chức vào ngày 05/5/2023.

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,07	1,06
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,94	0,81
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,78	0,79
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	3,64	3,72
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
+ Vòng quay hàng tồn kho	2,8	3,2
+ Vòng quay tổng tài sản	0,3	0,5
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,04	0,03
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	0,07	0,07
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,02	0,02
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,05	0,04

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất sau kiểm toán năm 2022





## 5. Cơ cấu cổ đông

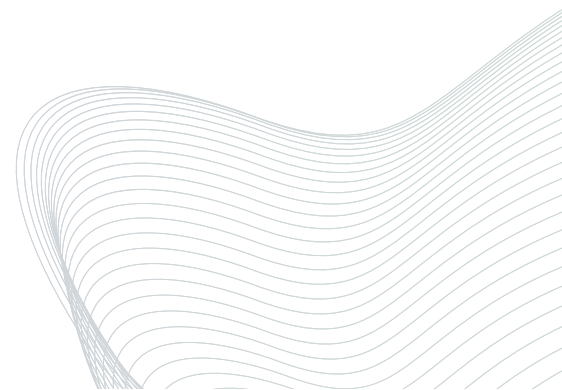
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai hiện đang niêm yết 67.362.579 cổ phần phổ thông tự do chuyển nhượng trên sàn UPCOM.

Căn cứ theo danh sách cổ đông của Công ty do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp tại ngày 15/3/2022, số lượng cổ phiếu và cơ cấu cổ đông của Công ty như sau:

TT	Loại cổ phiếu	Số lượng CP	Tỷ lệ (%)
	Tổng số cổ phiếu	67.364.339	100
1	Cổ phiếu quỹ	1.760	0,0026
2	Cổ phiếu đang lưu hành	67.362.579	99,9974
3	Cổ phần tự do chuyển nhượng	67.362.579	100
4	Cổ phần hạn chế chuyển nhượng	0	0

### Cơ cấu cổ đông:

TT	Loại cổ đông	Số lượng CP	Tỷ lệ (%)
1	Phân loại cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân	67.364.339	
	- Tổ chức	23.481.010	34,86
	- Cá nhân	44.093.422	65,14
2	Phân loại cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài	67.364.339	
	- Trong nước	67.337.064	99,96
	- Nước ngoài	27.275	0,04
3	Phân loại cổ đông theo tỷ lệ sở hữu	67.364.339	
	- Cổ đông lớn	49.014.710	72,76%
	- Cổ đông nhỏ	18.349.629	27,24%



# Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Năm 2005 - 2007  
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:3, 1:1, 2:3 tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng
- Năm 2010  
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1, tăng vốn lên 199,982 tỷ đồng
- Năm 2015 - 2017  
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1, 3:1 tăng vốn lên 399,947 tỷ đồng
- Năm 2018  
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 4:1 và trả cổ tức bằng cổ phiếu 10% tăng vốn lên 549,919 tỷ đồng
- Năm 2019  
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 6:1, tăng vốn điều lệ lên 673,643 tỷ đồng
- Năm 2022  
Vốn điều lệ tại thời điểm 31/12/2022 của Công ty là 673,643 tỷ đồng.

## Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm 2022, Công ty không thực hiện giao dịch liên quan đến cổ phiếu quỹ của Công ty. Hiện số lượng cổ phiếu quỹ của Công ty là 1.760 cổ phiếu, tương đương tỷ lệ 0,0026% vốn điều lệ.

## Các chứng khoán khác:

Ngoài số lượng 67.364.339 cổ phiếu bao gồm 1.760 cổ phiếu quỹ và 67.362.579 cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trên thị trường chứng khoán, đến thời điểm 31/12/2022, Công ty Xuân Mai không còn chứng khoán nào khác.



## 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

Đối với các dự án do Công ty làm chủ đầu tư: Công ty luôn thực hiện nghiêm túc, đầy đủ các báo cáo đánh giá tác động môi trường trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án nhằm đưa ra những giải pháp phù hợp, kịp thời để bảo vệ môi trường khi tiến hành triển khai dự án.

Đối với các nhà máy sản xuất cấu kiện bê tông của Công ty: các nhà máy của Công ty đều hoàn toàn đáp ứng theo tiêu chuẩn, đảm bảo môi trường làm việc an toàn cho các cán bộ, công nhân viên tham gia vào quá trình sản xuất. Bên cạnh đó, Công ty còn định kỳ kiểm tra, bảo dưỡng thiết bị, vật tư, hóa chất, nhà xưởng, kho bãi, kiểm tra công tác an toàn vệ sinh lao động tại các cơ sở để có biện pháp chấn chỉnh kịp thời, nhằm đảm bảo an toàn lao động.

Văn phòng làm việc của Công ty rộng rãi, sạch sẽ, thoáng đãng, đảm bảo an toàn lao động cho các cán bộ công nhân viên trong quá trình làm việc.

Ngoài ra, Công ty còn thường xuyên nghiên cứu phát triển các sản phẩm mới thân thiện với môi trường, sử dụng nguồn nguyên vật liệu xây dựng mới thay thế các vật liệu xây dựng thông dụng để giảm bớt tình trạng ô nhiễm môi trường đồng thời hạn chế rác thải ra môi trường. Công ty cũng đang nghiên cứu phương án điện áp mái tại các nhà máy để sản

xuất năng lượng sạch, phục vụ hoạt động sản xuất của Nhà máy đồng thời tiết kiệm nguồn năng lượng điện truyền thống, góp phần bảo vệ môi trường.

Về công tác xã hội: Công ty tiếp tục hoàn thành tốt các mục tiêu phát triển bền vững, bảo vệ môi trường, đóng góp cho xã hội và cộng đồng. Là một công ty sản xuất và thi công trong lĩnh vực xây dựng, Công ty sử dụng một lượng lớn nhân công tại địa phương. Công ty cũng luôn chú trọng đến công tác đào tạo và chăm lo đời sống người lao động, nhờ đó góp phần tạo nguồn công ăn việc làm ổn định cho người dân tại địa phương và khu vực lân cận.

Về chính sách liên quan đến người lao động: với số lượng lao động trên 1.000 người, việc đảm bảo công ăn việc làm và duy trì thu nhập ổn định cho người lao động trong bối cảnh dịch bệnh covid 19 được coi là một trong những nỗ lực đáng ghi nhận của Ban lãnh đạo Công ty. Bên cạnh việc duy trì chính sách lương, thưởng, bảo hiểm theo quy định, hàng năm Công ty đều tổ chức khám sức khỏe định kỳ, thăm quan nghỉ mát, xây dựng các chương trình đào tạo nội bộ để phát triển kỹ năng cũng như nâng cao kiến thức, chia sẻ, tích lũy kinh nghiệm cho người lao động, tạo cơ chế phát huy tối đa năng lực người lao động cũng như đem lại cơ hội thăng tiến, phát triển sự nghiệp cho từng vị trí cán bộ công nhân viên.



# CHƯƠNG 3

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC



# 1.Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

Năm 2022 tiếp tục là một năm có nhiều khó khăn, thách thức với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Sau 2 năm chịu ảnh hưởng của đại dịch covid-19, nền kinh tế Việt Nam nói chung và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nói riêng vẫn chưa thể quay trở lại đà hồi phục và tăng trưởng như giai đoạn trước đây. Bên cạnh đó, do sự thay đổi cơ chế, chính sách của Nhà nước, một số dự án của Công ty đã không thực hiện được theo kế hoạch. Những yếu tố nêu trên dẫn đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2022 chỉ đạt khoảng 70% so với kế hoạch đã đề ra.

## **Những tiến bộ mà Công ty đã đạt được:**

**Chất lượng sản phẩm cấu kiện PC** đã được nâng lên rõ rệt. Công ty đã thực hiện quản lý quá trình sản xuất, thi công cấu kiện PC bằng mã QR code, áp dụng công nghệ thực tế ảo và thực tế tăng cường trong công tác thiết kế, sản xuất cấu kiện, giúp theo dõi chặt chẽ và kiểm soát tốt chất lượng cấu kiện. Việc này đã giúp XMC đẩy mạnh hợp tác với các khách hàng Nhật Bản, Hàn Quốc.

**Chuẩn hóa biện pháp thiết kế 3D** công trình cao tầng, nhà xưởng và thi công tấm tường Acotec thông qua ứng dụng mô hình BIM. Công ty đã phát triển hệ thống quản lý dự án BIM Manage giúp công việc quản lý tiến độ dự án và điều phối công việc được trực quan và kịp thời.

**Sản phẩm tấm tường Acotec – Xuân Mai** tiếp tục được ứng dụng ở các công trình Xuân Mai làm chủ đầu tư, hợp tác đầu tư, tổng thầu

hay nhận thầu. Sản phẩm cũng đã nhận được sự quan tâm của các chủ đầu tư lớn trên thị trường.

**Về công tác bán hàng:** Trong năm 2022, Công ty tiếp tục duy trì tốt công tác bán hàng tại các dự án. Số lượng căn hộ giao dịch vẫn đảm bảo đều đặn, dẫn đến lượng hàng tồn kho của Công ty luôn ở mức thấp.

**Công tác an toàn lao động, vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ:** Trong năm 2022, Công ty tiếp tục duy trì hệ thống ISO45001:2018 trên tất cả các dự án. Triển khai tốt các biện pháp phòng và kiểm soát dịch bệnh tại 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. Tổ chức đánh giá và kiểm soát rủi ro cho các đầu mục công việc trên tất cả các dự án. Kiểm soát tốt hơn công tác hồ sơ pháp lý của người lao động khi tham gia làm việc trên các dự án. Tổ chức diễn tập các phương án ứng cứu khẩn cấp trên các dự án. Nhờ đó, các vấn đề về an toàn lao động của Công ty luôn được đảm bảo.

**Về công tác sáng kiến cải tiến kỹ thuật:** Trong năm 2022, 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. Công ty cũng 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.



## 2. Tình hình tài chính

### a. Tình hình tài sản

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Nội dung	Số đầu năm	Số cuối năm	Tăng/Giảm (+/-)
<b>A</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>3.189.872</b>	<b>3.163.095</b>	<b>53.803</b>
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	90.810	82.367	(26.777)
II	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	19.041	11.041	(-8.000)
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	2.680.135	2.314.744	(-365.391)
IV	Hàng tồn kho	385.295	733.808	348.513
V	Tài sản ngắn hạn khác	14.591	21.135	6.544
<b>B</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>1.074.590</b>	<b>1.074.668</b>	<b>78</b>
I	Các khoản phải thu dài hạn	22.002	15.165	(6.837)
II	Tài sản cố định	422.979	374.477	(48.502)
III	Bất động sản đầu tư	301.342	293.944	(7.398)
IV	Tài sản dở dang dài hạn	6.519	17.563	11.044
V	Đầu tư tài chính dài hạn	305.155	361.535	56.380
VI	Tài sản dài hạn khác	16.593	11.984	(4.609)
	<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>4.264.461</b>	<b>4.237.763</b>	<b>(26.698)</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã kiểm toán của Công ty

### b. Tình hình nợ phải trả

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Nội dung	Số đầu năm	Số cuối năm	Tăng/ Giảm (+/-)
<b>A</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>3.344.947</b>	<b>3.339.555</b>	<b>(5.392)</b>
I	Nợ ngắn hạn	2.983.687	2.997.377	13.690
II	Nợ dài hạn	361.260	342.178	(19.082)
<b>B</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>919.514</b>	<b>898.208</b>	<b>(21.306)</b>
	Vốn chủ sở hữu	919.514	898.208	(21.306)
<b>C</b>	<b>Lợi ích cổ đông thiểu số</b>	<b>25.524</b>	<b>24.714</b>	<b>(810)</b>
	<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>4.264.461</b>	<b>4.237.763</b>	<b>(26.698)</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã kiểm toán của Công ty

## 2. Tình hình tài chính

### c. Cơ cấu nguồn vốn

Nội dung	Năm 2021	Năm 2022
Nợ ngắn hạn/ Tổng nguồn vốn	70%	71%
Nợ dài hạn/ Tổng nguồn vốn	08%	08%
Vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	22%	21%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã kiểm toán của Công ty

## 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

### **Cơ cấu tổ chức và phát triển nguồn nhân lực:**

Về cơ cấu tổ chức: tháng 2/2022, Công ty đã ban hành Quyết định thành lập các khối, phòng ban theo mô hình tổ chức mới với tư vấn của đơn vị KPMG để từng bước chuyên nghiệp hóa mô hình hoạt động theo thông lệ tiên tiến của thị trường.

Trong năm 2022, Công ty tiếp tục hoàn thiện bộ máy tổ chức công ty, định biên nhân sự phù hợp với nhu cầu thực tế.

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. Quy trình tuyển dụng - đào tạo được thực hiện linh hoạt, đáp ứng kịp thời nhu cầu cần thiết về lực lượng lao động.

Chính sách lương thưởng: Công tác tiền lương

luôn được lãnh đạo Công ty quan tâm hàng đầu. Công ty luôn thực hiện trả lương đúng kỳ hạn và không có tình trạng chậm hoặc nợ lương. Công ty đã xây dựng hệ thống thang bảng lương và ban hành các quy chế trả lương, trả thưởng rất linh hoạt. Ngoài chế độ khen thưởng bằng tiền, Công ty còn khen thưởng dưới hình thức tham quan dã ngoại nước ngoài để vừa động viên người lao động, vừa tạo ra sự gắn bó của người lao động với Công ty.

Công ty cũng liên tục cập nhật việc thay đổi các quy định mới liên quan đến người lao động như Luật Lao động và Luật Bảo hiểm xã hội do Nhà nước ban hành.

### **Chính sách quản lý lĩnh vực sản xuất, thi công**

Tiếp tục đẩy mạnh sản xuất và cung cấp cấu kiện bê tông cốt thép dự ứng lực tiền chế, cấu kiện bê tông lắp ghép, gia công kết cấu thép, tấm tường Acotec; nâng cao năng lực sản xuất, gia tăng chất lượng, đáp ứng các yêu cầu ngày càng cao của khách hàng.

Đầu tư phát triển lĩnh vực lắp đặt cấu kiện bê tông dự ứng lực cho các công trình dân dụng, khu đô thị và nhà công nghiệp, cầu đường...

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 và phối hợp thiết kế với sản xuất, thi công.

## 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Mục tiêu năm 2023 của hệ thống XMC là tái cơ cấu về tài chính, giảm dư nợ, duy trì tỷ lệ tăng trưởng sản lượng, doanh thu một cách bền vững; đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ, triển khai công tác bán hàng theo kế hoạch đảm bảo dòng tiền cho hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư và tích lũy tài chính. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục hoàn thiện mô hình tổ chức, đáp ứng nguyên tắc quản trị của doanh nghiệp hiện đại là công khai, minh bạch và trách nhiệm giải trình.

Chiến lược phát triển dài hạn là đưa XMC trở thành một Công ty xây dựng hàng đầu theo công nghệ bê tông dự ứng lực tiền chế và tổ chức phát triển các dự án bất động sản có uy tín trên thị trường.

Các nội dung công việc cụ thể bao gồm:

- Đẩy mạnh công tác quảng bá thương hiệu, quảng bá sản phẩm của XMC, xây dựng các cơ chế để quy tụ được sức mạnh của cả hệ thống trong công tác chào thầu, nhận thầu;
- Ký thêm các Hợp đồng nhận thầu về PC đối với khách hàng Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc;
- Tập trung tiếp cận đưa các sản phẩm của Xuân Mai vào các dự án nhà ở xã hội tại các thành phố lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh, Hải Phòng,... và các tỉnh lân cận;
- Định hướng phát triển mở rộng thị trường đối với mảng xây dựng hạ tầng khu công nghiệp và tham gia đầu tư công;
- Đẩy mạnh công tác thanh quyết toán, thực hiện quản lý chi phí, giảm giá thành, tập trung thu hồi công nợ, đảm bảo quản lý dòng tiền hiệu quả, giảm rủi ro tài chính;
- 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 mới làm giảm tải trọng, tăng tuổi thọ của công trình; Phát triển hơn nữa việc ứng dụng BIM vào quản lý, thực hiện dự án đối với tất cả các dự án của Công ty; 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;
- Đặc biệt, cần xây dựng các biện pháp nâng cao năng lực hoạt động và tăng cường giám sát từ công ty mẹ tới các công ty thành viên.

Căn cứ tình hình thị trường cũng như các dự án mà Công ty sẽ triển khai trong năm 2023, một số chỉ tiêu cơ bản trong kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty được đặt ra dự kiến như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

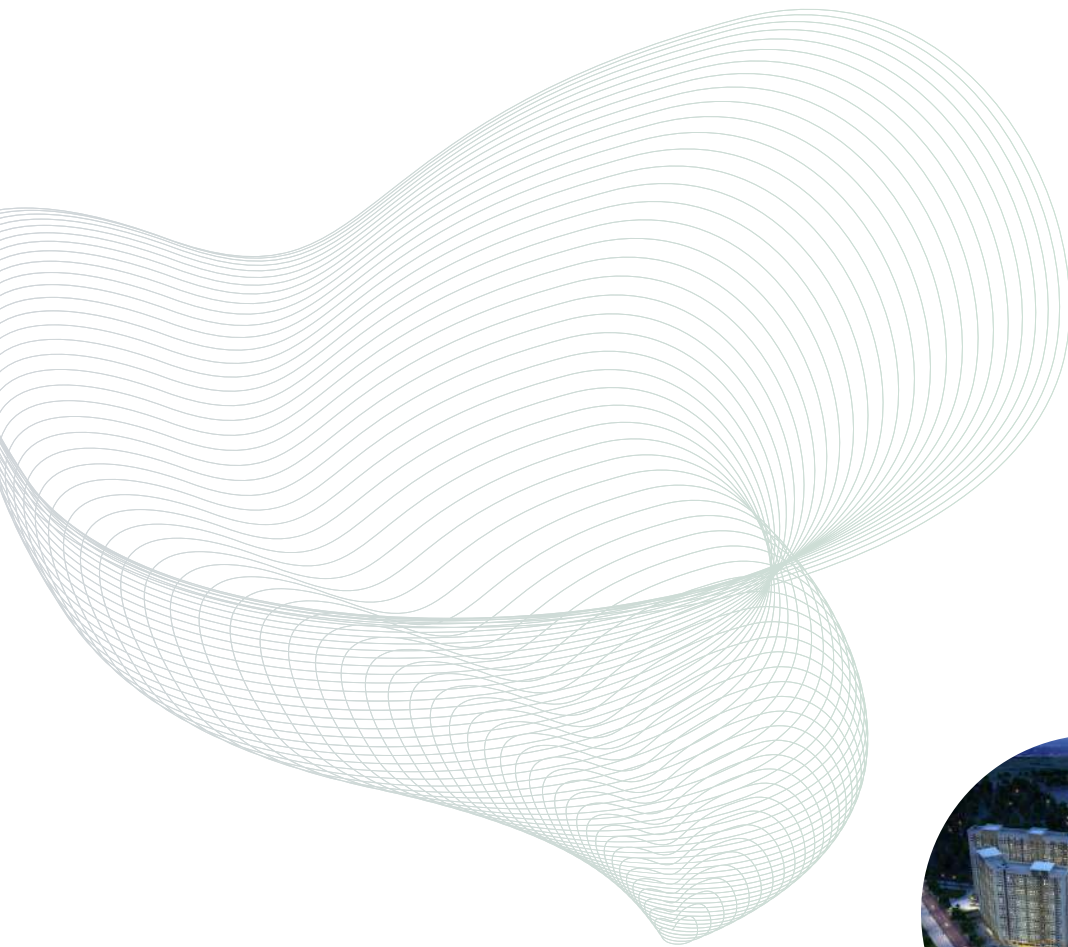
Chỉ tiêu	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023 (*)	% tăng trưởng
Doanh thu hợp nhất	2.083.473	2.836.926	36,16%
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	86.060	104.959	21,96%

Ghi chú: Giá trị doanh thu và lợi nhuận kế hoạch năm 2023 là số liệu dự kiến trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023, dự kiến tổ chức vào ngày 05/5/2023





# CHƯƠNG 4. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



# 1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Trong bối cảnh nền kinh tế gặp nhiều khó khăn, năm 2022, kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ đạt 70% kế hoạch. Trong năm 2022, Công ty tiếp tục triển khai một số dự án trọng điểm như Dự án Rose Town tại quận Hoàng Mai, Hà Nội; dự án Nhà máy thủy điện Xekaman 1, Xekaman 3 tại nước CHDCND Lào; dự án Trung tâm đổi mới sáng tạo Quốc gia tại khu công nghệ cao Láng – Hòa Lạc, Hà Nội; đồng thời tiếp tục thi công lắp dựng nhiều dự án nhà công nghiệp, mở rộng quan hệ hợp tác với các đối tác đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc.

Trong năm 2022, HĐQT đã bám sát diễn biến thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, linh hoạt chỉ đạo Ban điều hành giúp Công ty duy trì được nguồn công ăn việc làm và đảm bảo nguồn thu nhập cho người lao động.

Năm 2022, HĐQT Công ty đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ trong công tác định hướng, chỉ đạo, quản lý Công ty trong phạm vi thẩm quyền của HĐQT, thể hiện ở các lĩnh vực:

- Triển khai các cuộc họp và thống nhất về chiến lược, định hướng phát triển, kế hoạch sản xuất kinh doanh và chỉ đạo công tác quản lý trong phạm vi thẩm quyền của HĐQT;

- Ban hành nghị quyết, Quyết định và giám sát Ban điều hành trong việc triển khai và thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 và các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT;

- Thông qua chương trình, nội dung, nghị quyết trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.

- Thông qua các chủ trương liên quan đến việc thay đổi mô hình, áp dụng mô hình mới theo tư vấn của KPMG, ban hành chính sách lương thưởng, đãi ngộ cho người lao động, tạo môi trường làm việc chủ động sáng tạo, văn minh, ổn định lâu dài cho người lao động;

- Phê duyệt các nội dung liên quan đến hoạt động vay vốn, bảo lãnh cho Công ty mẹ và các công ty con tại các tổ chức tín dụng, nhằm đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh;

- Quyết định các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của HĐQT.

## 2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban TGD Công ty

Thực hiện theo quy định tại Điều lệ Công ty, các quy định, quy chế quản lý nội bộ và pháp luật hiện hành, hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban TGD trong năm 2022 như sau:

- Giám sát và kiểm soát chiến lược, quyết định về chiến lược và kế hoạch phát triển trung dài hạn, chỉ đạo việc thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh và lập báo cáo kết quả thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022;

- Chuẩn bị nguồn vốn cho các dự án đang và sắp triển khai của Công ty;

- Tổ chức thực hiện nghiêm túc việc lập báo cáo tài chính quý, bán niên và báo cáo tài chính năm cho Công ty mẹ và Hợp nhất các công ty;

- Giám sát việc tổ chức, triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành;

- Giám sát hoạt động quản lý, điều hành của Ban TGD trong việc nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, đảm bảo chất lượng và tiến độ công trình, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra;

- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo quy định;

- Chỉ đạo thực hiện hoạt động kiểm toán nội bộ và quản trị rủi ro; sắp xếp điều chỉnh mô hình, thực hiện tái cấu trúc toàn bộ bộ máy tại Công ty mẹ và các đơn vị thành viên.

HĐQT ghi nhận và đánh giá cao nỗ lực của Ban TGD và ban điều hành các cấp trong quá trình thực hiện kế hoạch năm 2022 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Trước những khó khăn chung của thị trường, những kết quả đã đạt được là động lực để các cán bộ công nhân viên trong toàn hệ thống tiếp tục nỗ lực cố gắng, góp phần hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch trong năm tới.

### 3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty chỉ đạo, tập trung thực hiện các công việc trọng tâm trong năm 2023 như sau:

- Thực hiện tái cấu trúc Công ty theo mô hình quản trị hiện đại, thu gọn bộ máy, tăng năng suất lao động.
- Cơ cấu lại về tài chính, giảm dư nợ, đảm bảo sự ổn định và an toàn của hệ thống tài chính Công ty.
- Tập trung tìm kiếm, phát triển các dự án đầu tư mới đồng thời triển khai các dự án cũ theo kế hoạch, hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án, đẩy nhanh tiến độ xây dựng, đảm bảo mục tiêu bán hàng đúng kế hoạch nhằm tạo dòng tiền cho hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư và tích lũy tài chính. Triển khai các dự án theo kế hoạch, hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án, đẩy nhanh tiến độ xây dựng, đảm bảo mục tiêu bán hàng đúng kế hoạch nhằm tạo dòng tiền cho hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư và tích lũy tài chính.
- Tăng cường thu hút các nhà đầu tư, đặc biệt mở rộng tìm kiếm các nhà đầu tư chiến lược nhằm hỗ trợ Công ty về tài chính, thị trường, kiểm soát và quản trị rủi ro, nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty và gia tăng giá trị vốn hóa của Công ty trên thị trường.
- Về hoạt động quản trị các công ty con: tăng cường hoạt động kiểm tra giám sát các công ty con thông qua Ban kiểm soát công ty con và Ban kiểm toán nội bộ của Công ty mẹ nhằm đánh giá, giám sát các phương án kinh doanh đã được phê duyệt, kiểm soát chi phí cũng như nắm chắc tình hình hoạt động của các đơn vị này. Tăng cường tính chủ động của các Công ty con trong việc phát triển thị trường và công tác tài chính phục vụ hoạt động kinh doanh.

*Định hướng và khi có điều kiện chín muồi thì chuyển dần mô hình tổ chức hệ thống theo mô hình Holding, trong đó Công ty mẹ giữ vai trò của nhà đầu tư tài chính, kiểm soát các công ty con trong hệ thống nhằm tăng cường tính chủ động của các đơn vị thành viên nhưng vẫn đảm bảo được mục tiêu chiến lược chung của Công ty.*





# **CHƯƠNG 5**

## **QUẢN TRỊ CÔNG TY**

# 1.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty hiện có 05 (năm) thành viên. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. Hoạt động của HĐQT được phân công cụ thể cho các thành viên để thẩm tra các nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT, từ đó làm cơ sở ra quyết định, đồng thời giám sát, chỉ đạo, đôn đốc Ban điều hành Công ty triển khai các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.



### **Ông Bùi Khắc Sơn**

#### **Chủ tịch HĐQT Công ty**

Sinh năm: 1967

Trình độ: Kỹ sư giao thông

Thành viên HĐQT trực tiếp điều hành

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 19,99%

Ông Bùi Khắc Sơn hiện đang nắm giữ chức danh thành viên HĐQT tại 4 công ty khác.



**Ông Nguyễn Đức Cử**  
**Phó Chủ tịch HĐQT Công ty**

Sinh năm: 1957

Trình độ: Cử nhân kinh tế

Thành viên HĐQT điều hành

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0%

Ông Nguyễn Đức Cử hiện đang nắm giữ chức danh thành viên HĐQT tại 4 công ty khác.



**Ông Nguyễn Thọ Phùng**  
**Thành viên HĐQT Công ty**

Sinh năm: 1960

Trình độ: Thạc sỹ quản trị kinh doanh

Thành viên HĐQT trực tiếp điều hành

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 2,63%

Ông Nguyễn Thọ Phùng hiện đang nắm giữ chức danh thành viên HĐQT tại 4 công ty khác.



**Ông Kim Mạnh Hà**  
**Thành viên HĐQT Công ty**

Sinh năm: 1971

Trình độ: Kỹ sư thủy lợi, Thạc sỹ QTKD

Thành viên HĐQT điều hành

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0,15%

Ông Kim Mạnh Hà hiện đang nắm giữ chức danh thành viên HĐQT tại 1 công ty khác.



**Bà Đỗ Thị Huệ**  
**Thành viên HĐQT Công ty**

Sinh năm: 1965

Trình độ: Cử nhân tài chính kế toán

Thành viên HĐQT không điều hành

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0%

## Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

### 1. Văn phòng Hội đồng quản trị:

Văn phòng Hội đồng quản trị gồm các thành viên sau:

- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| 1. Bà Phạm Thị Hiền        | Chánh văn phòng HĐQT |
| 2. Bà Phạm Thị Thanh Huyền | Thành viên           |

### Hoạt động của Văn phòng hội đồng quản trị:

- Văn phòng Hội đồng quản trị là bộ phận tham mưu, giúp việc, làm việc độc lập về nghiệp vụ dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Hội đồng quản trị.
- Văn phòng HĐQT thực hiện nhiệm vụ giám sát, theo dõi và đôn đốc các đơn vị, phòng ban thực hiện các quyết định, chỉ thị và nhiệm vụ được HĐQT giao; theo dõi tình hình hoạt động, tổng hợp, báo cáo kết quả của các đơn vị tới HĐQT; phối hợp với các phòng ban liên quan trong việc rà soát, xây dựng, điều chỉnh các văn bản định chế về quản trị doanh nghiệp, phù hợp với quy định của Pháp luật.
- Thực hiện công bố thông tin đảm bảo đúng quy định của pháp luật về nghĩa vụ công bố thông tin của công ty đại chúng.
- Thực hiện các thủ tục Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022.

### 2. Ban Kiểm toán nội bộ:

Ban kiểm toán nội bộ gồm các thành viên như sau:

- |                         |            |
|-------------------------|------------|
| 1. Ông Vũ Cao Dũng      | Trưởng ban |
| 2. Ông Nguyễn Đức Thảo  | Phó ban    |
| 3. Ông Nguyễn Huy Hoàng | Thành viên |
| 4. Ông Đinh Đức Kiên    | Thành viên |

### Hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ:

- Thực hiện kiểm tra, giám sát, đánh giá tính tuân thủ, trung thực, đúng đắn trong công tác quản lý, điều hành và thực thi mọi hoạt động của Công ty;
- Kiểm toán các hợp đồng dự án nhận thầu, dự án đầu tư của Công ty;
- Kiểm toán tình hình hoạt động, thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh của các Công ty thành viên trong hệ thống.



## Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện 13 cuộc họp với thời gian, nội dung cụ thể như sau:

TT	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung
1	01/2022/NQ/XMC-HĐQT	21/01/2022	Hủy thực hiện chào mua công khai cổ phiếu Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú
2	02/2022/NQ/XMC-HĐQT	22/02/2022	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng chi trả cổ tức năm 2020 và thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên 2022
3	03/2022/NQ/XMC-HĐQT	31/03/2022	Vay vốn Công ty TNHH Khải Hưng để góp vốn vào Công ty CP Điện Việt Lào
4	03A/2022/NQ/XMC-HĐQT	06/04/2022	Cử người đại diện quản lý vốn và đề cử nhân sự ứng cử thành viên HĐQT Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú nhiệm kỳ 2018 – 2023
5	04/2022/NQ/XMC-HĐQT	26/04/2022	Sửa đổi, bổ sung cam kết bảo lãnh cho Công ty CP Cơ điện Xuân Mai tại ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Hà Nội
6	05/2022/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN	28/04/2022	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2022
7	05A/2022/NQ/XMC-HĐQT	09/05/2022	Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bắc Á – chi nhánh Thăng Long
8	06/2022/NQ/XMC-HĐQT	25/05/2022	Sửa đổi, bổ sung cam kết bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội
9	07/2022/NQ/XMC-HĐQT	25/05/2022	Sửa đổi, bổ sung cam kết bảo lãnh cho Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội
10	08/2022/NQ/XMC-HĐQT	26/05/2022	Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội
11	09/2022/NQ/XMC-HĐQT	31/05/2022	Thông qua việc chuyển nhượng các hợp đồng mua bán căn hộ dự án Ecogreen Sài Gòn
12	10/2022/NQ/XMC-HĐQT	08/08/2022	Thông qua việc chuyển nhượng Hợp đồng mua bán điện tích thương mại dịch vụ/văn phòng Dự án Rose Town
13	11/2022/NQ/XMC-HĐQT	05/09/2022	Cam kết bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông
14	12/2022/NQ/XMC-HĐQT	01/11/2022	Kê hoạch sản xuất kinh doanh 2022 – 2023 và phương án vay vốn tại BIDV – CN Hà Đông



## 2. BAN KIỂM SOÁT

### Thành viên Ban Kiểm soát

TT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu CP
1	Nguyễn Minh Đức	Trưởng ban kiểm soát	0,02%
2	Lương Anh Tuấn	Thành viên ban kiểm soát	0%
3	Phạm Thị Thanh Huyền	Thành viên ban kiểm soát	0%

### Hoạt động giám sát của Ban Kiểm soát

Trong năm 2022, Ban Kiểm soát thực hiện 4 cuộc họp để triển khai các nội dung sau:

- Giám sát hoạt động của HĐQT trong việc triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2022; việc tuân thủ các quy định của pháp luật trên cơ sở xem xét các Nghị quyết, quyết định, văn bản ban hành của HĐQT.
- Xem xét các báo cáo tài chính, báo cáo tiến độ thực hiện kế hoạch sản xuất, kinh doanh trong năm 2022.
- Xem xét các báo cáo và ý kiến của tổ chức kiểm toán.
- Tham gia các buổi họp của Ban Lãnh đạo công ty về kế hoạch kinh doanh hàng tháng, quý và báo cáo tình hình thực hiện kết quả kinh doanh.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác được Đại hội đồng cổ đông giao.

## 3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ BAN KIỂM SOÁT

### 3.1. Lương, thưởng, thù lao

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 thông qua ngày 28/4/2022, việc trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và thưởng Ban điều hành như sau:

- Mức thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát là 2% lợi nhuận sau thuế cho phần lợi nhuận nằm trong kế hoạch, tương đương 1.168.055.813 đồng.
- Mức thưởng cho Ban điều hành là 1% lợi nhuận sau thuế cho phần lợi nhuận nằm trong kế hoạch, tương đương 584.027.906 đồng.

Chủ tịch HĐQT phân phối mức thù lao phù hợp cho các thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát. Ban điều hành phân phối mức thưởng phù hợp cho ban lãnh đạo và các cán bộ chủ chốt trong công ty.

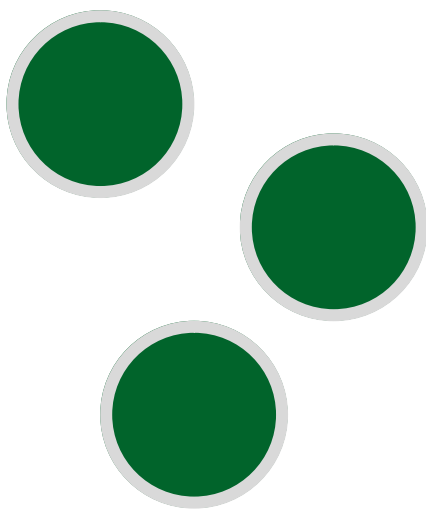
### 3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan

TT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (31/12/2022)		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Bùi Khắc Sơn	Người nội bộ	3,468,750	5.15%	13,468,750	19.99%	Nhận chuyển nhượng cổ phần
2	Công ty TNHH Khải Hưng	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	23,478,174	34.9%	13,478,174	20.01%	Chuyển nhượng cổ phần
3	Nguyễn Cao Thắng	Người nội bộ	25,600	0.04%	77,000	0.12%	Nhận chuyển nhượng cổ phần
4	Đình Viết Long	Người nội bộ	80,000	0.12%	96,000	0.14%	Nhận chuyển nhượng cổ phần
5	Dương Anh Tuấn	Người nội bộ	13,811	0.02%	14,011	0.02%	Nhận chuyển nhượng cổ phần

### 3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch giữa Công ty với cổ đông nội bộ: không có.

### 3.4. Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty:

Là một công ty đại chúng, tham gia thị trường chứng khoán từ năm 2007, Công ty luôn duy trì công tác cập nhật các quy định do Ủy ban chứng khoán Nhà nước ban hành và nghiêm túc triển khai áp dụng vào công tác quản trị nội bộ Công ty.



# CHƯƠNG 6

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 1. Ý kiến kiểm toán

#### 1.1. Đơn vị kiểm toán

Chi nhánh Công ty TNHH dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt (AASCN)

Địa chỉ: Số 15, ngõ 640 đường Láng, quận Đống Đa, TP Hà Nội.

Điện thoại: 024 3793 1428

Fax: 024 3793 1429

#### 1.2. Ý kiến của kiểm toán độc lập

Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 tài chính hợp nhất.

### 2. Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2022

- Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Phụ lục đính kèm)

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất: để tiết kiệm giấy in và bảo vệ môi trường, xin mời Quý cổ đông xem chi tiết tại website: <https://xmc.com.vn/documents/bao-cao-tai-chinh>.

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2023

Đại diện Công ty



CHỦ TỊCH HĐQT  
*Bùi Khắc Sơn*



# PHỤ LỤC:

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2022 SAU KIỂM TOÁN

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

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

#### KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0500443916 ngày 04 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 28 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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

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

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

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Cừ	Phó chủ tịch
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên
Ông Kim Mạnh Hà	Thành viên
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên

#### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Minh Đức	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04/01/2022
Ông Đinh Việt Long	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 03/3/2023
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	

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

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

**Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)**

### KIỂM TOÁN VIÊN

Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước, đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

12/03/2023 10:00 AM

Số : 28.6/2023/BCKT-AASCN

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 54, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất theo 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 tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính

**Trụ sở chính**29 Hoàng Sa, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh  
Điện thoại: 028 3910 3908 / Fax: 028 3910 4880  
Email: namviet@aascn.com.vn / Web: www.aascn.com.vn**Chi nhánh Hà Nội**P408 Tòa 17T1 đường Hoàng Đạo Thúy, phường Trung Hòa,  
quận Cầu Giấy, Hà Nội / Điện thoại: 024 6281.1281  
Email: info@namviethn.vn / Web: www.aascn.com.vn



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

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.163.095.095.452</b>	<b>3.189.871.920.117</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>82.366.518.321</b>	<b>90.810.125.393</b>
1.	Tiền	111		75.366.518.321	82.837.125.393
2.	Các khoản tương đương tiền	112		7.000.000.000	7.973.000.000
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>11.041.088.500</b>	<b>19.041.088.500</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		41.088.500	41.088.500
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		11.000.000.000	19.000.000.000
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.314.743.979.164</b>	<b>2.680.135.105.256</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	2.019.943.742.313	2.396.502.716.737
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	161.489.128.788	126.237.702.927
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	15.700.000.000	16.200.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	380.293.344.322	413.267.766.358
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(262.682.236.259)	(272.073.080.766)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.08</b>	<b>733.808.028.879</b>	<b>385.294.861.638</b>
1.	Hàng tồn kho	141		734.010.965.742	385.498.015.831
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(202.936.863)	(203.154.193)
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>21.135.480.588</b>	<b>14.590.739.330</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	2.510.044.793	2.877.294.686
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		16.774.133.918	11.580.272.185
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19	1.851.301.877	133.172.459
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



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

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.074.667.962.320</b>	<b>1.074.589.703.727</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>15.164.930.232</b>	<b>22.001.942.855</b>
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.05	113.000.000	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216	V.06	15.051.930.232	22.001.942.855
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>374.476.976.322</b>	<b>422.978.701.579</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	373.898.063.077	406.034.805.878
	- Nguyên giá	222		774.686.374.101	757.996.293.568
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(400.788.311.024)	(351.961.487.690)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	-	16.269.183.099
	- Nguyên giá	225		-	31.833.001.347
	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(15.563.818.248)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.12	578.913.245	674.712.602
	- Nguyên giá	228		4.928.880.647	4.748.880.647
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.349.967.402)	(4.074.168.045)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.13</b>	<b>293.944.269.948</b>	<b>301.342.048.488</b>
1.	Nguyên giá	231		335.113.212.129	335.113.212.129
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(41.168.942.181)	(33.771.163.641)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.09</b>	<b>17.562.501.260</b>	<b>6.518.834.137</b>
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		17.562.501.260	6.518.834.137
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02</b>	<b>361.535.265.978</b>	<b>305.155.152.387</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		101.836.249.260	139.483.002.387
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		255.449.016.718	157.422.150.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		4.250.000.000	8.250.000.000
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>11.984.018.580</b>	<b>16.593.024.281</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	8.633.042.415	12.600.240.161
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	3.350.976.165	3.992.784.120
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.237.763.057.772</b>	<b>4.264.461.623.844</b>

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

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.339.555.350.011</b>	<b>3.344.947.404.021</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.997.376.890.382</b>	<b>2.983.686.861.279</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	664.522.720.478	713.644.512.663
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	247.417.986.817	91.950.811.439
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	11.845.204.205	29.985.723.068
4.	Phải trả người lao động	314		33.646.747.170	32.103.206.811
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	195.811.070.415	260.850.246.662
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.22	218.840.525	320.880.567
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	51.810.282.752	119.990.423.854
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	1.776.893.381.131	1.712.179.521.934
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.23	756.455.873	7.286.847.757
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		14.454.201.016	15.374.686.524
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>342.178.459.629</b>	<b>361.260.542.742</b>
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	V.17	13.200.000.000	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.20	48.228.917.065	49.566.069.517
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.21	74.182.886.778	11.258.004.638
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	175.961.279.662	269.581.761.632
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.23	30.605.376.124	30.854.706.955
13.	Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

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

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>898.207.707.761</b>	<b>919.514.219.823</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.24</b>	<b>898.207.707.761</b>	<b>919.514.219.823</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		673.643.390.000	673.643.390.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		673.643.390.000	673.643.390.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ	415		(30.845.085)	(30.845.085)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		12.827.383.740	12.786.188.032
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		187.053.484.151	207.591.053.016
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		121.209.319.396	141.244.852.956
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		65.844.164.755	66.346.200.060
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		24.714.294.955	25.524.433.860
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.237.763.057.772</b>	<b>4.264.461.623.844</b>

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Ngọc Diệp

Mai Văn Định

Nguyễn Cao Thắng

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

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	1.967.743.464.941	1.612.656.011.590
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	609.369.601	3.150.000
3.	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>1.967.134.095.340</b>	<b>1.612.652.861.590</b>
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.03	1.764.813.225.882	1.457.101.400.393
5.	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>202.320.869.458</b>	<b>155.551.461.197</b>
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	97.817.596.178	135.418.769.717
7.	Chi phí tài chính	22	VI.05	127.904.949.135	150.487.972.461
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>124.751.264.517</i>	<i>150.421.927.439</i>
8.	Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		437.246.873	-
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.08	2.975.726.042	7.308.521.193
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	90.405.609.120	58.386.378.898
11.	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>79.289.428.212</b>	<b>74.787.358.362</b>
12.	Thu nhập khác	31	VI.06	18.522.300.142	13.159.816.392
13.	Chi phí khác	32	VI.07	12.492.302.802	8.223.300.989
14.	<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>6.029.997.340</b>	<b>4.936.515.403</b>
15.	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>85.319.425.552</b>	<b>79.723.873.765</b>
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	18.329.754.169	10.540.591.931
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	641.807.955	2.677.515.729
18.	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>66.347.863.428</b>	<b>66.505.766.105</b>
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		65.844.164.755	66.346.200.060
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		503.698.673	159.566.045
21.	<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.11</b>	<b>977</b>	<b>903</b>
22.	<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>VI.12</b>	<b>977</b>	<b>903</b>

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023.

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		85.319.425.552	79.723.873.765
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		58.364.125.204	60.495.004.883
-	Các khoản dự phòng	03		(16.170.784.552)	(10.636.793.140)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(620.218)	(24.508.300)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(97.892.463.032)	(152.800.776.954)
-	Chi phí lãi vay	06		124.751.264.517	146.573.614.979
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		154.370.947.471	123.330.415.233
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		484.180.307.658	493.838.855.789
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(352.987.815.696)	289.056.660.003
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(76.347.102.771)	(355.916.318.335)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.344.599.142	10.460.922.149
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(123.936.810.029)	(164.331.655.150)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.365.682.752)	(28.170.544.581)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(6.482.715.494)	(14.336.784.393)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		74.775.727.529	353.931.550.715
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
-	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(34.385.021.628)	(28.502.088.792)
-	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		4.020.416.781	5.061.069.144
-	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(113.000.000)	(238.447.767.797)
-	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		12.500.000.000	238.400.895.781
-	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(198.320.866.718)	-
-	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		138.084.000.000	71.100.000.000
-	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		72.143.173.429	47.033.238.405
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(6.071.298.136)	94.645.346.741

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

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		1.801.035.980.727	1.751.978.898.437
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.826.492.639.847)	(2.186.364.040.497)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(3.449.963.653)	(3.449.963.652)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(48.242.033.910)	(55.636.785.350)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(77.148.656.683)</b>	<b>(493.471.891.062)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(8.444.227.290)</b>	<b>(44.894.993.606)</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>90.810.125.393</b>	<b>135.705.319.116</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		620.218	(200.117)
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>82.366.518.321</b>	<b>90.810.125.393</b>

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thăng

# MỘT SỐ HÌNH ẢNH NỔI BẬT CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2022



Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022



Thủ tướng Phạm Minh Chính và Đoàn công tác chụp ảnh lưu niệm cùng cán bộ Xuân Mai tại Dự án NIC

# MỘT SỐ HÌNH ẢNH NỔI BẬT CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2022



**Đại hội đại biểu toàn quốc Hội Bê tông Việt Nam Nhiệm kỳ VI  
Ông Bùi Khắc Sơn - Chủ tịch HĐQT Công ty được bầu làm Phó Chủ tịch Hội**



**Gặp gỡ làm việc với Viện công nghệ Shibaaura Nhật Bản**



# MỘT SỐ HÌNH ẢNH NỔI BẬT CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2022



Gặp gỡ làm việc với Ban Lãnh đạo Công ty Coteccons



Gặp gỡ làm việc với Ban Lãnh đạo Phục Hưng Holdings

# MỘT SỐ HÌNH ẢNH NỔI BẬT CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2022



Gặp gỡ Tập đoàn Shimizu



Làm việc với Excel Precast PTE Ltd.,

# MỘT SỐ HÌNH ẢNH NỔI BẬT CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2022



Lễ kỷ niệm 39 năm thành lập Công ty



Hoạt động Team Building - Quy Nhơn

# MỘT SỐ HÌNH ẢNH NỔI BẬT CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2022



Giao lưu tham gia Giải bóng đá 50 năm Khoa Xây dựng  
Đại học Kiến trúc Hà Nội



Giao lưu tham gia Giải bóng đá kỷ niệm 65 năm thành lập BIDV  
Chi nhánh Hà Đông