



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023



THÔNG DIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT



“...Mỗi bước đi của ngày hôm qua là nền móng vững chắc cho ngày mai. Dấu ấn của ngày hôm nay được dệt từ những gian khó, tạo bởi những câu chuyện đáng nhớ để hành trình của Xuân Mai là nền tảng cho thành công của Xuân Mai...”

Kính gửi: Quý Cổ đông,

Năm 2023 đánh dấu một bước ngoặt quan trọng trong hành trình phát triển của Xuân Mai khi Xuân Mai tròn 40 tuổi. 40 năm trưởng thành và phát triển của Xuân Mai cũng là 40 năm gắn bó, đồng hành, nhận được những **Tin & Yêu** của Quý cổ đông, đối tác, khách hàng cùng toàn bộ đội ngũ CBCNV Công ty. Thay mặt HĐQT Công ty, tôi xin được bày tỏ lòng tri ân sâu sắc tới toàn thể Quý vị.

Thưa Quý cổ đông, trải qua nhiều thăng trầm, từ những dự án xây dựng nhà lắp ghép đầu tiên đến những công trình phức tạp và quy mô lớn, Xuân Mai đã khẳng định sức mạnh của sự tiên phong, đổi mới và lòng kiên trì. Xuân Mai không chỉ xây dựng nên những công trình vững chắc mà còn tạo nên những ngôi nhà, những không gian sống, làm nên những dấu ấn không phai mờ trong xã hội. Những giải thưởng mà Xuân Mai được vinh dự trao tặng trong chặng đường 40 năm chính là sự ghi nhận cho những đóng góp được vun đắp từ tâm huyết và lòng đam mê của mỗi người trong đội ngũ CBCNV Xuân Mai Corp.

Lửa thử vàng, gian nan thử sức. Hơn 2 năm cả nước căng mình chống dịch, bước sang giai đoạn 2022 – 2023, nền kinh tế bắt đầu hồi phục hậu Covid thì lại tiếp tục đối mặt với hàng loạt khó khăn về giá cả, nguồn vốn, bất ổn địa chính trị và sự đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu, ảnh hưởng nghiêm trọng đến các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp xây dựng nói riêng. Hàng nghìn doanh nghiệp đã phải đóng cửa, hàng triệu người lao động bị mất việc làm. Trước bối cảnh đó, người Xuân Mai càng hiểu thấu và chia sẻ cùng nhau, trao đi những giá trị sống và niềm tin rằng Xuân Mai sẽ vượt qua mọi khó khăn.

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty không đạt như kì vọng khi Doanh thu, sản lượng, lợi nhuận trước thuế chỉ đạt 70-80% so với kế hoạch đặt ra nhưng đó vẫn là một kết quả khả quan, đáng được ghi nhận. Năm 2023, Công ty tiếp tục hoàn thiện, bàn giao tòa DV01 – Dự án Rose Town, ghi nhận doanh thu hoạt động bất động sản, đồng thời duy trì hoạt động thi công, lắp dựng các dự án nhà công nghiệp cho các đối tác Nhật Bản, Hàn Quốc và mở rộng phạm vi hoạt động sang lĩnh vực đầu tư công.



Việc duy trì lợi thế cạnh tranh trong bối cảnh khó khăn và thị trường năng động đòi hỏi sự cải tiến liên tục. Năm 2023, Xuân Mai Corp tập trung vào việc tinh gọn bộ máy, thay đổi quy trình, thực hiện các biện pháp kiểm soát chi phí nghiêm ngặt và tối ưu hóa quản lý dòng tiền trên toàn bộ hoạt động của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục nghiên cứu, phát triển và áp dụng BIM trong thi công xây dựng đồng thời bước đầu thực hiện đề án chuyển đổi số, tận dụng công nghệ để nâng cao hiệu quả hoạt động.

Bước sang năm 2024, dù còn nhiều khó khăn, nhưng trên cơ sở những thành quả đã đạt được trong năm 2023 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

Mục lục

1 Tổng quan Công ty

2 Hoạt động SXKD năm 2023

3 Báo cáo đánh giá của Ban TGD

4 Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty

5 Quản trị Công ty

6 Báo cáo tài chính

7 Một số hình ảnh hoạt động năm 2023

++

++

++

++

Client Review

01

Tổng quan Công ty



- 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 TP. Hà Nội đăng ký lần đầu ngày 04/12/2003; đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 27/4/2023.
- Vốn điều lệ: **673.643.390.000 đồng**
- Địa chỉ: Tầng 4 tòa tháp Xuân Mai, Tô Hiệu, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội
- Điện thoại: 024.73038866 Fax: 024.73078866
- Website: www.xmc.com.vn
- Mã cổ phiếu: **XMC**

Tầm nhìn, sứ mệnh

Tầm nhìn

- Giữ vững vị trí 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;
- Trở thành nhà đầu tư, phát triển các dự án Bất động sản uy tín.



Sứ mệnh

- Kiến tạo nên những công trình chất lượng, nhân rộng những giá trị tốt đẹp cho xã hội từ những điều giản dị.

++

++

++

++

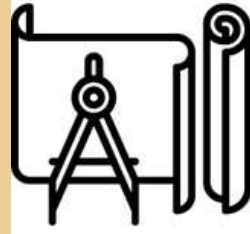
Giá trị cốt lõi

- Chú trọng chữ tín
- Cam kết chất lượng, tiến độ
- Minh bạch và tuân thủ pháp luật

Lĩnh vực hoạt động



Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp



Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan



Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Địa bàn hoạt động: Các dự án Xuân Mai Corp thi công trải dài trên nhiều tỉnh thành khắp cả nước như: Hà Nội, TP.Hồ Chí Minh, Thanh Hóa, Bắc Ninh, Vĩnh Phúc, Nha Trang, Phú Quốc,...

Hành trình 40 năm xây dựng và phát triển

Khởi nguồn từ những đam mê của tuổi trẻ với khát vọng “Góp những điều giản dị”, chúng tôi đã, đang và vẫn luôn nỗ lực “tạo niềm tin vững bền” để Xuân Mai Corp luôn có được sự tin yêu của mỗi khách hàng, đối tác, của mọi thành viên đã gắn bó cùng thương hiệu suốt 40 năm qua và trong tương lai.

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 1996

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 tiền 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

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

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.

Hành trình 40 năm xây dựng và phát triển



Năm 2008

Công ty thực hiện chuyển đổi mô hình công ty mẹ - công ty con theo hướng chuyên môn hóa, từng bước mở rộng và hoàn thiện mô hình quản lý hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con, qua đó nâng cao hơn nữa thế và lực của công ty trên thị trường xây dựng.

Năm 2013

Được sự nhất trí của Đại hội đồng cổ đông về chủ trương tái cấu trúc Công ty, Tổng công ty VINACONEX đã chuyển nhượng toàn bộ 10.200.000 cổ phần Công ty cổ phần Bê tông và xây dựng Vinaconex Xuân Mai cho Công ty TNHH Khải Hưng.

Năm 2014

Ngày 21/4/2014, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (Tên viết tắt: Xuan Mai Corporation).

Năm 2015

Hợp tác với Công ty Rieckerman – Đức, nhận 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 2015-2018

Đầu tư xây dựng các dự án như: Dự án Xuân Mai Riverside tại phường Mộ Lao, quận Hà Đông, Hà Nội; Dự án CT1AB, CT2E Mễ Trì Plaza tại khu đô thị VOV Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; Đầu tư xây dựng 8 block nhà chung cư Dự án Xuân Mai Spark Tower và Xuân Mai Complex tại Phường Dương Nội, quận Hà Đông, Hà Nội; Dự án Xuân Mai Tower Thanh Hóa tại phường Đông Hương, Thành phố Thanh Hóa.

Năm 2018

Ứng dụng thành công thế hệ công nghệ thi công F4, cho phép đạt tiến độ 3 ngày/tầng. Xuân Mai cũng hoàn thành đầu tư thêm dây chuyền Acotec thứ 4 để đáp ứng tốt hơn nhu cầu của thị trường.

Hành trình 40 năm xây dựng và phát triển



Năm 2019

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

Hợp tác đầu tư dự án Rose Town gồm 5 tòa chung cư cao 27 tầng với tổng diện tích 40.124m², tổng số căn hộ là 1.452 căn tại số 79 đường Ngọc Hồi, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

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.

Năm 2023

Tổng thầu thi công dự án Trung tâm đổi mới sáng tạo quốc gia NIC tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, huyện Thạch Thất, Hà Nội với quy mô 6 tầng nổi, tổng diện tích xây dựng 34.000m².

Trải qua 40 năm xây dựng và trưởng thành, Xuân Mai Corp đã và đang trở thành một thương hiệu uy tín trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư bất động sản tại Việt Nam.

Với kinh nghiệm nhiều năm nghiên cứu và ứng dụng, Xuân Mai hiện là đơn vị hàng đầu trong việc áp dụng công nghệ bê tông dự ứng lực bán tiền chế vào thi công xây dựng. Công ty cũng 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.

Các giải thưởng đã đạt được



Huân chương Lao động hạng II



Giải thưởng Nhà nước về Khoa học và Công nghệ



Cúp vàng ISO



Huy chương vàng Dầm bê tông cốt thép DƯ'L

Các giải thưởng đã đạt được

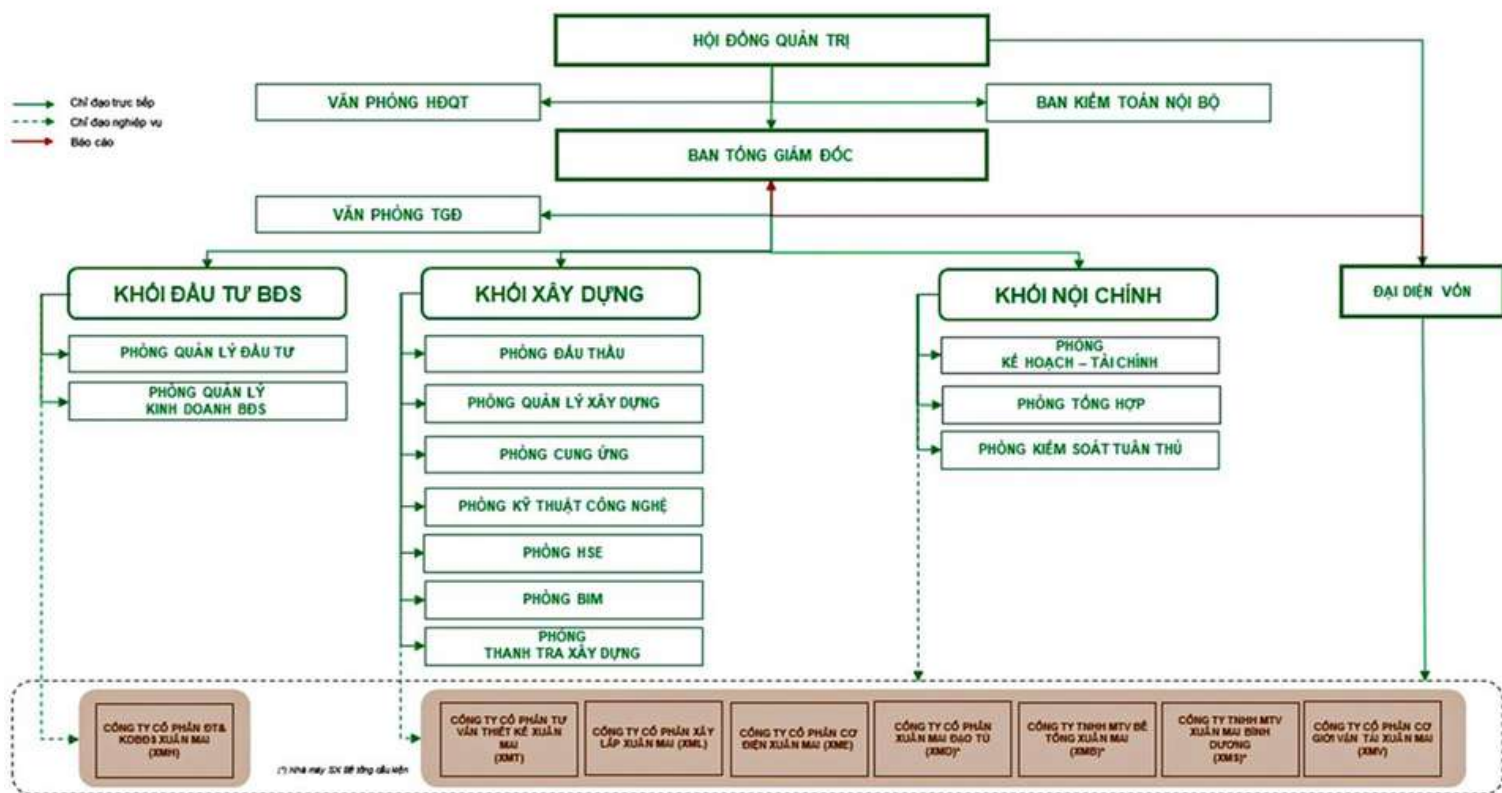


Giải thưởng Quốc gia Nhà ở xã hội tốt nhất

Giải thưởng Nhà nước về Khoa học công nghệ



Chứng nhận thương hiệu mạnh



Mô hình quản trị:

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

Các công ty thành viên trong hệ thống



Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xuân Mai

- Địa chỉ: Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội
- Lĩnh vực hoạt động: tư vấn thiết kế và ứng dụng công nghệ mới
- Vốn điều lệ: 25.000.000.000 đồng
- XMC chiếm 86,54% vốn điều lệ

Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai

- Địa chỉ: Chương Mỹ, Hà Nội
- Lĩnh vực hoạt động: sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn
- Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng
- XMC chiếm 100% vốn điều lệ

Các công ty thành viên trong hệ thống

Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú

- Địa chỉ: Tam Dương, Vĩnh Phúc
- Lĩnh vực hoạt động: sản xuất cấu kiện bê tông dự ứng lực
- Vốn điều lệ: 40.000.000.000 đồng
- XMC chiếm 86,39% vốn điều lệ

Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương

- Địa chỉ: Bến Cát, Bình Dương
- Lĩnh vực hoạt động: Sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn
- Vốn điều lệ: 90.000.000.000 đồng
- XMC chiếm 100% vốn điều lệ

Công ty CP Xây lắp Xuân Mai

- Địa chỉ: Hà Đông, Hà Nội
- Lĩnh vực hoạt động: thi công xây lắp công trình
- Vốn điều lệ: 23.650.000.000 đồng
- XMC chiếm 83,53% vốn điều lệ

Công ty CP Cơ điện Xuân Mai

- Địa chỉ: Hà Đông, Hà Nội
- Lĩnh vực hoạt động: lắp đặt M&E, máy móc thiết bị công nghiệp, dân dụng
- Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng
- XMC chiếm 97% vốn điều lệ

Công ty CP Cơ giới vận tải Xuân Mai

- Địa chỉ: Chương Mỹ, Hà Nội
- Lĩnh vực hoạt động: vận chuyển hàng hóa, cấu kiện siêu trường siêu trọng
- Vốn điều lệ: 9.000.000.000 đồng
- XMC chiếm 77,78% vốn điều lệ

Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh BĐS Xuân Mai

- Địa chỉ: Hà Đông, Hà Nội
- Lĩnh vực hoạt động: môi giới, kinh doanh BĐS, khai thác quản lý vận hành
- Vốn điều lệ: 89.959.787.544 đồng
- XMC chiếm 98,89% vốn điều lệ

Các công ty liên doanh, liên kết

1

Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Sơn An

- Địa chỉ: Biên Hòa, Đồng Nai
- Lĩnh vực hoạt động: Đầu tư kinh doanh BĐS
- Vốn góp của XMC: 29.970.755.000 đồng, chiếm 32,1% vốn điều lệ

2

Công ty CP Tư vấn và dịch vụ Kỹ thuật điện

- Địa chỉ: Nam Từ Liêm, Hà Nội
- Lĩnh vực hoạt động: Đầu tư kinh doanh BĐS
- Vốn góp của XMC: 49.500.000.000 đồng, chiếm 45% vốn điều lệ

3

Công ty CP Xuân Mai Thanh Hóa

- Địa chỉ: TP Thanh Hóa
- Lĩnh vực hoạt động: Kinh doanh BĐS, xây dựng công trình
- Vốn góp của XMC: 21.916.000.000 đồng, chiếm 42,04% vốn điều lệ

Hội đồng quản trị



Ông Bùi Khắc Sơn
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Sinh năm: 1967
Trình độ: Kỹ sư giao thông
Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 19,99%
Ông Bùi Khắc Sơn hiện đang nắm giữ chức vụ thành viên HĐQT tại 3 công ty khác.



Ông Nguyễn Đức Cử
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Sinh năm: 1957
Trình độ: Cử nhân kinh tế
Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0%
Ông Nguyễn Đức Cử hiện đang nắm giữ chức vụ thành viên HĐQT, HĐQT tại 4 công ty khác.



Ông Nguyễn Thọ Phùng
Ủy viên Hội đồng quản trị

Sinh năm: 1960
Trình độ: Thạc sỹ quản trị kinh doanh
Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 2,63%
Ông Nguyễn Thọ Phùng hiện đang nắm giữ chức vụ thành viên HĐQT, HĐQT tại 5 công ty khác.



Bà Đỗ Thị Huệ

Thành viên Hội đồng quản trị

Sinh năm: 1965

Trình độ: Cử nhân tài chính kế toán

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0%



Bà Đinh Thị Thanh Hà

Thành viên Hội đồng quản trị

Sinh năm: 1975

Trình độ: Thạc sỹ quản lý

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 23,09%

Ban Tổng Giám đốc



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 TGD 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 phần: 109.800 cổ phiếu, tương ứng 0,17% 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 phần: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.



Ông Nguyễn Minh Đức

Phó Tổng Giám đốc

Sinh năm: 1978

Quê quán: Hà Nội

Trình độ: 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 TGD Công ty từ tháng 01/2022.

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



Ông Hoàng Văn Phong

Phó Tổng Giám đốc

Sinh năm: 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, 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 phần: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.



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

Năm sinh: 1982

Quê quán: Hà Tĩnh

Trình độ: 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 TGD Công ty từ tháng 6/2016.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 14.011 cổ phiếu, tương ứng 0,024% vốn điều lệ.



Ông Mai Văn Định

Kế toán trưởng

Sinh năm: 1964

Quê quán: Nam Định

Trình độ: 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 ứng 0,12% vốn điều lệ.

Những thay đổi về nhân sự chủ chốt của Công ty trong năm 2023

- Miễn nhiệm chức vụ Ủy viên Hội đồng quản trị đối với ông Kim Mạnh Hà kể từ ngày 05/5/2023
- Bổ nhiệm chức vụ Ủy viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2019 - 2024 đối với bà Đinh Thị Thanh Hà kể từ ngày 05/5/2023
- Miễn nhiệm chức vụ Thành viên Ban Kiểm soát đối với ông Lương Anh Tuấn kể từ ngày 05/5/2023
- Bổ nhiệm chức vụ Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2019 - 2024 đối với bà Phạm Mỹ Hạnh kể từ ngày 05/5/2023
- Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với ông Đinh Viết Long kể từ ngày 03/03/2023.

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

- Tập trung nghiên cứu ứng dụng công nghệ mới trong xây dựng, đặc biệt phát triển các sản phẩm và công nghệ mà Công ty có thế mạnh như cấu kiện bê tông dự ứng lực căng trước, tấm tường Acotec... để ứng dụng thi công công trình.
- Tăng cường năng lực thiết kế, giữ vững vị trí đi đầu trong lĩnh vực thiết kế ứng dụng công nghệ bê tông dự ứng lực căng trước tiên chế.
- Tăng cường hoạt động đầu tư các dự án BĐS thông qua việc tự phát triển dự án và hợp tác đầu tư.
- Tìm kiếm đối tác chiến lược, hợp tác phát triển về công nghệ và thị trường.
- Thực hiện chiến lược chuyển đổi số, áp dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; phát triển hệ thống quản lý dự án XMC BIM Manage ứng dụng trong việc điều hành dự án.

Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng

- Đẩy mạnh 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;
- Thực hiện các hoạt động hỗ trợ cộng đồng như các hoạt động thiện nguyện tài trợ xây trường, xây cầu, tổ chức hiến máu nhân đạo tập thể, thăm nom tặng quà cho các trung tâm bảo trợ xã hội, trại trẻ mồ côi,...



*“Góp những điều giản dị,
tạo niềm tin vững bền.”*

02

Hoạt động SXKD của Công ty trong năm 2023

- 2.1. Tình hình thị trường
- 2.2. Quản trị rủi ro
- 2.3. Kết quả kinh doanh của Công ty năm 2023
- 2.4. Tình hình đầu tư và thực hiện các Dự án
- 2.5. Tình hình tài chính
- 2.6. Tổ chức nhân sự
- 2.7. Cơ cấu cổ đông
- 2.8. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội



2.1. Tình hình thị trường

Kinh tế thế giới

Năm 2023, nền kinh tế toàn cầu tiếp tục đối mặt với những thách thức không nhỏ. Xung đột Nga - Ukraine tiếp diễn, trong khi xung đột mới bùng phát ở Trung Đông, Biển Đỏ trong các tháng cuối năm. Tình trạng thời tiết cực đoan diễn ra ở nhiều nơi, hạn hán kéo dài trên phạm vi rộng, bão lũ, thiên tai ở các quốc gia làm cho sản xuất và tiêu dùng lương thực mất cân đối. Thị trường hàng hóa thế giới có nhiều biến động. Lạm phát tiếp tục duy trì ở mức cao, tăng trưởng thương mại yếu và niềm tin người tiêu dùng chậm phục hồi.

Trong bối cảnh ấy, nhiều quốc gia duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt để ưu tiên kiềm chế lạm phát, bao gồm việc duy trì lãi suất ở mức cao. Điển hình là FED đã tăng lãi suất lên mức 5,5%/năm, mức cao nhất trong vòng 22 năm qua, nhằm kiềm chế lạm phát, ảnh hưởng trực tiếp tới dòng vốn FDI cũng như tác động tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam. Tổng cầu suy yếu, kinh tế tăng trưởng chậm ở nhiều nước, kể cả các nền kinh tế lớn trong khi thị trường tài chính tiền tệ, bất động sản tại một số nước tiềm ẩn nhiều rủi ro.

Bên cạnh việc gia tăng các quy định về phát triển bền vững ảnh hưởng đến nhập khẩu, nhiều nước cũng gia tăng bảo hộ thương mại. Kim ngạch thương mại toàn cầu năm 2023 đạt xấp xỉ 30.700 tỷ USD, giảm 5% so với năm ngoái. Trong đó, thương mại hàng hóa giảm gần 2.000 tỷ USD, tương đương mức giảm 8%. Theo báo cáo đánh giá của Quỹ tiền tệ quốc tế IMF, mức tăng trưởng kinh tế toàn cầu trong năm 2023 đạt 3,0%, thấp hơn so với mức tăng trưởng 3,5% của năm 2022.

Kinh tế trong nước

Việt Nam bước vào thực hiện kế hoạch năm 2023 với cả cơ hội, khó khăn và thách thức. Bên cạnh việc xử lý các tác động, thách thức từ bối cảnh quốc tế, Việt Nam cũng phải nỗ lực xử lý, tháo gỡ những vấn đề tồn đọng, tích tụ từ nhiều năm trong nền kinh tế, đồng thời giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, bảo đảm các cân đối lớn và tháo gỡ khó khăn cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Năm 2023, tăng trưởng GDP đạt 5,05%, một con số khiêm tốn so với mức tăng 8,02% của năm 2022 và thấp hơn mức tăng trưởng bình quân 7,1% từ năm 2016 đến 2019. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83%, đóng góp 8,84% điểm tăng trưởng chung, tiếp tục là bộ đỡ của nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,74%, đóng góp 28,87%; khu vực dịch vụ tăng 6,82%, đóng góp 62,29%.

Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2023 tăng 3,3% so với năm 2022 trong đó hai chỉ số giá nhóm nhà ở, vật liệu xây dựng và chỉ số giá nhóm giáo dục là 2 yếu tố chính làm tăng CPI tổng thể, tác động làm CPI tăng khoảng 1,7% trong năm 2023.

Về tăng trưởng tín dụng: Năm 2023, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có 4 lần điều chỉnh giảm lãi suất điều hành với tổng mức giảm từ 0,5 - 2%/năm, đồng thời chỉ đạo các tổ chức tín dụng tiết giảm chi phí để giảm lãi suất cho vay nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, người dân và nền kinh tế phục hồi sản xuất, kinh doanh. Với những động thái giảm lãi suất điều hành, diễn biến của lãi suất trong năm 2023 đã giảm mạnh. Việc giảm lãi suất điều hành tạo điều kiện để các ngân hàng thương mại giảm lãi suất huy động, từ đó giảm lãi suất cho vay. Tính đến cuối năm 2023, mặt bằng lãi suất cho vay toàn hệ thống giảm từ 1 - 2% so với đầu năm. Nhờ đó, doanh nghiệp có thể tiếp cận nguồn vốn tín dụng với chi phí lãi vay thấp hơn để mở rộng sản xuất, kinh doanh.

Tuy nhiên, tăng trưởng tín dụng vẫn thấp, chỉ đạt 9,87% so với đầu năm, thấp hơn nhiều so với mục tiêu tăng trưởng tín dụng khoảng 14 - 15% đề ra cho năm 2023. Có nhiều nguyên nhân dẫn đến tăng trưởng tín dụng không đạt kỳ vọng, như đầu tư, sản xuất, kinh doanh, tiêu dùng giảm dẫn đến cầu tín dụng của người dân, doanh nghiệp giảm theo; khách hàng có nhu cầu vay vốn, nhưng lại không đáp ứng được điều kiện vay; thị trường bất động sản khó khăn dẫn đến khả năng hấp thụ tín dụng của lĩnh vực này giảm...

Lĩnh vực xây dựng - bất động sản

Năm 2023 tiếp tục là một năm có nhiều khó khăn và thách thức với ngành xây dựng. Thị trường bất động sản trầm lắng, thị trường trái phiếu doanh nghiệp khủng hoảng, khiến các dự án đầu tư bế tắc về dòng vốn, chủ đầu tư không có nguồn tiền thanh toán cho nhà thầu. Các doanh nghiệp ngành xây dựng chịu áp lực lớn về chi phí tài chính khi không thu hồi được công nợ, lãi suất cho vay vẫn ở mức cao so với năm 2022, đồng thời chi phí nhân công, vật liệu đầu vào tiếp tục gia tăng. Hàng nghìn doanh nghiệp bị giải thể, tạm ngừng hoạt động, hàng triệu người lao động bị mất việc làm là hệ quả tất yếu của các doanh nghiệp trong bối cảnh khó khăn chung của thị trường.

Một số khó khăn, thách thức cụ thể như sau:

- Khó khăn, vướng mắc về pháp lý dự án, về phương pháp định giá đất;
- Cơ chế phối hợp giữa các Sở, ban, ngành, địa phương còn chưa kịp thời, đồng bộ cũng đã gây ra nhiều khó khăn, vướng mắc cho dự án bất động sản, cụ thể: công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thỏa thuận thu hồi đất, áp giá bồi hoàn với người dân; công tác xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, thực hiện các hồ sơ, thủ tục của dự án; ...
- Khó khăn trong tiếp cận vốn vay tín dụng và hầu như không huy động được vốn trái phiếu doanh nghiệp và huy động vốn khác, dẫn đến thiếu vốn để thực hiện dự án (phải giãn tiến độ, dừng triển khai). Khó khăn về thanh khoản, dòng tiền, đặc biệt trong bối cảnh áp lực đáo hạn và trả nợ trái phiếu doanh nghiệp vào các tháng cuối năm 2023.

Để tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy hoạt động sản xuất - kinh doanh cho doanh nghiệp, Chính phủ đã có các biện pháp quyết liệt tạo được sự chuyển biến rất tích cực có tính lan tỏa từ các Bộ, ngành đến các địa phương. Nhiều văn bản quy phạm pháp luật về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản đã được nghiên cứu sửa đổi, bổ sung để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc về thủ tục, pháp lý dự án. Các chính sách nổi bật liên quan đến thị trường bất động sản năm 2023 như sau:

- Ban hành Nghị định 08 giải cứu trái phiếu doanh nghiệp;
- Triển khai chương trình 120 nghìn tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ;
- Sản phẩm Condotel được cấp sổ hồng;
- Thông qua Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh BĐS (sửa đổi).
- Giải ngân đầu tư công từ nguồn ngân sách nhà nước ước đạt 625,3 nghìn tỷ đồng, đạt tỷ lệ 85,3% kế hoạch năm, tạo tiền đề thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Mặc dù Ngân hàng nhà nước cũng tích cực chỉ đạo các ngân hàng thương mại tập trung thực hiện cho vay, hỗ trợ doanh nghiệp nhưng việc tiếp cận vốn tín dụng của doanh nghiệp vẫn còn hạn chế nên hiệu quả chưa đạt được như kỳ vọng.

2.2. Quản trị rủi ro

Quản trị rủi ro được ưu tiên hàng đầu, đảm bảo cho sự phát triển bền vững của Công ty. Cụ thể: Quản trị rủi ro (QTRR) giúp Công ty kiểm soát tốt quá trình hoạt động bằng việc xây dựng cơ chế, chính sách QTRR tối ưu, nhờ đó giúp tăng cường năng lực trong việc ra quyết định, góp phần phân bổ và sử dụng hiệu quả nguồn lực trong doanh nghiệp đồng thời giảm thiểu những sai sót trong mọi khía cạnh của doanh nghiệp.

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản, Công ty phải đối mặt với những nhóm rủi ro chính yếu sau:

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. Năm 2023, thị trường BĐS gặp nhiều khó khăn (nguồn vốn, lãi suất cho vay, thủ tục đầu tư, pháp lý dự án,...) ảnh hưởng đến việc triển khai dự án của các chủ đầu tư và thanh quyết toán, thu hồi công nợ của nhà thầu.

Để hạn chế rủi ro này, Công ty thực hiện nghiên cứu, tìm hiểu kỹ về mọi đặc điểm và khía cạnh của dự án trước khi tham gia; đàm phán kỹ các điều khoản hợp đồng để bảo vệ Công ty; hợp tác, phối hợp với các đối tác có kinh nghiệm để trao đổi, chia sẻ thông tin, rút kinh nghiệm và mở rộng mối quan hệ.

Rủi ro tài chính

Rủi ro 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 tình 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 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. Bên cạnh đó, việc cạnh tranh không lành mạnh, bỏ giá không chính xác từ đối thủ cũng ảnh hưởng đến công tác đấu thầu của Công ty.

Để hạn chế rủi ro này, Công ty thực hiện tìm kiếm nguồn thông tin, phân tích những điểm mạnh và điểm yếu của các đối thủ cạnh tranh; tập trung xây dựng phát triển mạnh bộ phận chào giá đấu thầu, quản lý dự án, kiểm soát chi phí để tối ưu hóa chi phí giá vốn, từ đó gia tăng lợi thế cạnh tranh ngay từ đầu.

Rủi ro an toàn lao động

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.

Để tránh các rủi ro về tai nạn lao động, Công ty tập trung xây dựng hệ thống quản lý về an toàn lao động hiệu quả; thường xuyên thực hiện các chế độ kiểm tra, bảo trì, bảo dưỡng thiết bị thi công. Các chính sách về an toàn được phổ biến và đào tạo cho tất cả người lao động làm việc trên công trường để đảm bảo mọi cá nhân đều hiểu và thực hiện đúng các quy định nghiêm ngặt về chính sách an toàn lao động của Công ty.

Rủi ro về đầu tư thiết bị

Việc đầu tư thiết bị nhằm đáp ứng nhu cầu thi công, đẩy nhanh tiến độ, giảm chi phí đi thuê, 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 hoạt động

Rủi ro về nhân sự và chính sách

Con người luôn luôn là yếu tố cốt lõi trong quá trình xây dựng và phát triển Công ty. Tình trạng chảy máu chất xám có thể xảy ra trong bối cảnh số lượng đối thủ cạnh tranh trên thị trường ngày càng nhiều và cũng đòi hỏi nguồn nhân lực chất lượng cao.

Nhận thức được những rủi ro này, Công ty thực hiện nhiều biện pháp, cụ thể:

- Xây dựng và đào tạo đội ngũ trẻ kế thừa luôn là ưu tiên lớn của Công ty để đẩy mạnh tăng trưởng và phát triển bền vững;

- Đào tạo các kỹ năng, trao quyền cho từng vị trí để tăng tính chủ động trong công việc và tạo cơ hội thử thách, phát triển bản thân cho từng cá nhân;

- Sử dụng hệ thống đánh giá hiệu suất làm việc để đánh giá chính xác năng lực, kết quả của từng cá nhân, có chế độ phúc lợi, thưởng xứng đáng;

- Liên kết với các trường đại học lớn trong ngành để liên tục có nguồn nhân lực trẻ làm lực lượng kế thừa trong tương lai.

Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu

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. Năm 2023, giá vật liệu xây dựng (thép, bê-tông,...) tiếp tục biến động mạnh gây ảnh hưởng đến tình hình tài chính của các dự án.

Để hạn chế rủi ro này, Công ty thực hiện mô hình quản lý mua sắm tập trung cho các vật liệu chính; Đẩy mạnh dự báo tình hình nguồn cung và biến động giá cả trong khu vực để chủ động điều phối nguồn vật liệu, thiết bị; Xây dựng chính sách hàng tồn kho thích hợp cho từng loại nguyên vật liệu để làm giảm rủi ro tăng giá; Tăng cường đàm phán và chốt các điều khoản giữ giá, khống chế tỷ lệ trượt giá với chủ đầu tư; Tích cực tìm kiếm các nguồn hàng mới chất lượng với giá cả hợp lý, hạn chế tình trạng độc quyền nguồn cung.

Rủi ro về luật pháp

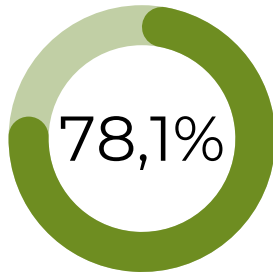
Việt Nam hiện là một nước đang phát triển, luật và các văn bản dưới luật ở giai đoạn này đang trong quá trình hoàn thiện. Sự thay đổi về chính sách là vấn đề tất yếu và ít nhiều gây ra ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Môi trường hoạt động của Xuân Mai nằm trong khuôn khổ của rất nhiều quy định pháp luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Thương mại, Luật kinh doanh Bất động sản, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Chứng khoán,... Quá trình xây dựng và cập nhật liên tục các văn bản pháp luật đòi hỏi Công ty phải luôn theo dõi, 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. Trong quá trình vận hành, Xuân Mai luôn tuân thủ pháp luật và hoạt động có trách nhiệm với cộng đồng, xã hội.

2.3. Kết quả kinh doanh của Công ty năm 2023

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

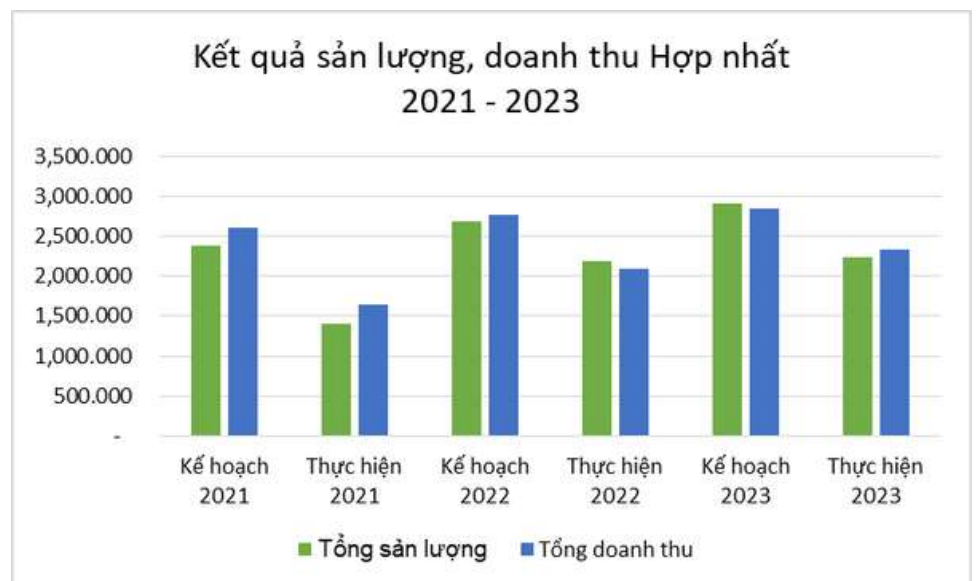
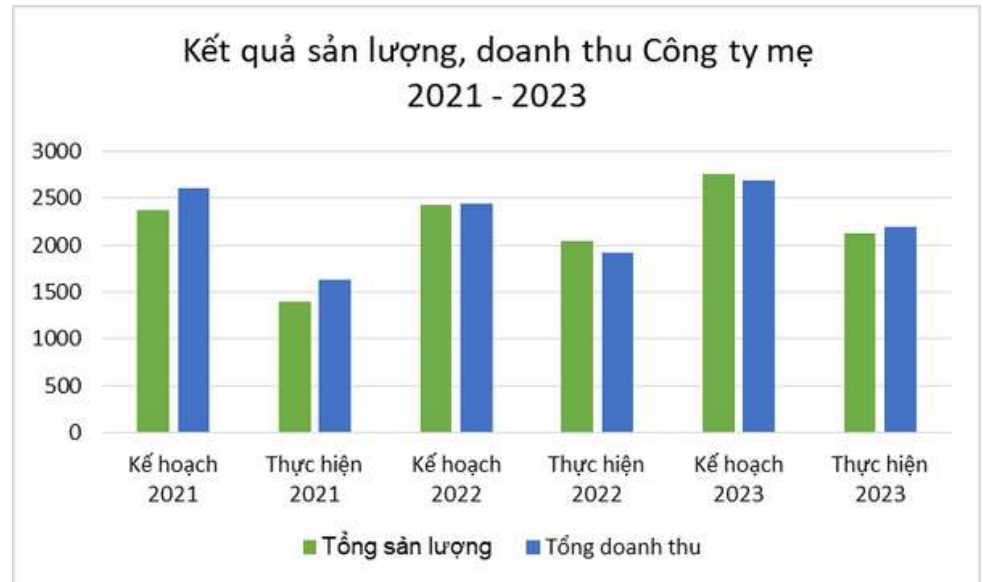
Đơn vị tính: tỷ đồng



Lợi nhuận trước thuế Công ty mẹ: 72,3 tỷ đồng, đạt 78,1% so với kế hoạch



Lợi nhuận trước thuế Hợp nhất: 63,4 tỷ đồng, đạt 60,4% so với kế hoạch



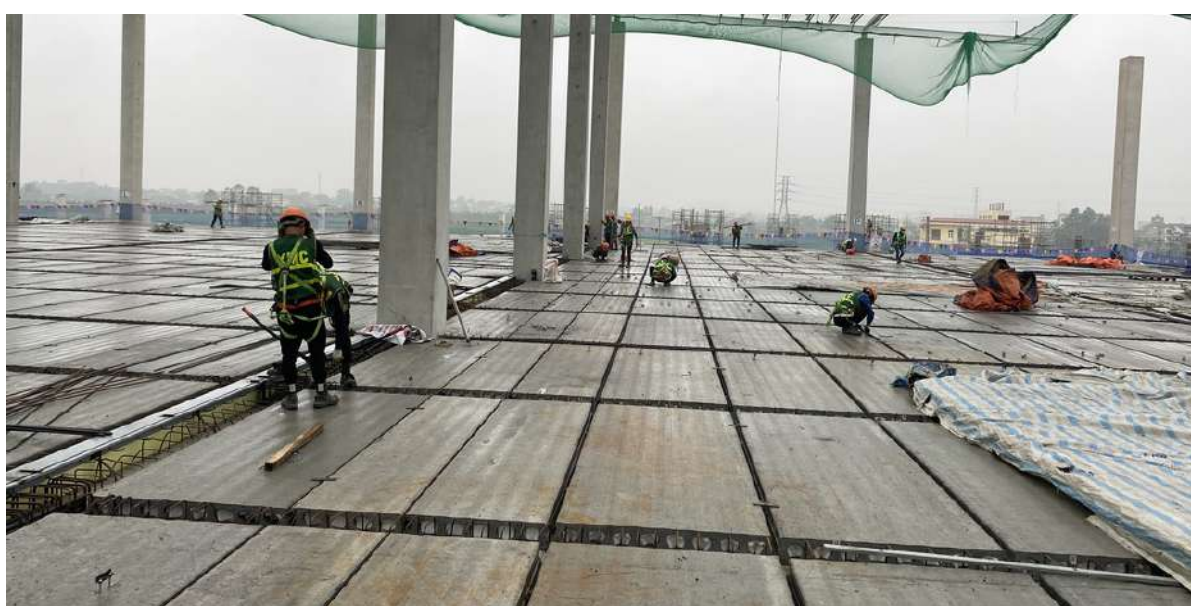
Năm 2023, kết quả kinh doanh của Công ty mẹ: tổng doanh thu đạt 81,5%; lợi nhuận sau thuế đạt 74,1% so với kế hoạch; kết quả kinh doanh của Hợp nhất các đơn vị thành viên: tổng doanh thu đạt 82%; lợi nhuận sau thuế đạt 51,1% so với kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ là 50,4 tỷ đồng và Hợp nhất các đơn vị thành viên là 39,6 tỷ đồng. Các chỉ tiêu đều không đạt kế hoạch đã được ĐHCĐ phê duyệt, tuy nhiên đều có sự tăng trưởng so với năm 2022.

2.3. Kết quả kinh doanh của Công ty năm 2023

Một số kết quả mà Công ty đã đạt được trong năm 2023 như sau:

- Công tác thi công xây lắp: trong năm 2023, Công ty đã ký kết và thực hiện nhiều hợp đồng thi công với các Chủ đầu tư / Tổng thầu xây dựng, giá trị sản lượng thực hiện đạt khoảng 1.100 tỷ đồng. Các công trình tiêu biểu như: Trung tâm đổi mới sáng tạo quốc gia, Tòa nhà văn phòng Taisei Hà Nội, các công trình nhà công nghiệp có nguồn vốn FDI như Nitori, SMC, Asahi, SLP, ... và nhiều dự án khác. Các công trình đều hoàn thành đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng và an toàn lao động, đáp ứng được kỳ vọng về mặt dịch vụ của khách hàng.
- Công tác đầu tư & kinh doanh bất động sản: năm 2023, Công ty tiếp tục hoàn thành nghiệm thu và bàn giao đưa vào sử dụng cho khách hàng tại tòa DV01 Dự án Rose Town. Năm 2023, hoạt động kinh doanh BĐS đã ghi nhận sản lượng 645,9 tỷ đồng (đạt 59,47% kế hoạch), doanh thu 775,9 tỷ đồng (đạt 63,8% kế hoạch), chủ yếu tập trung tại các dự án Rose Town và Hà Nội Paragon. Công ty tiếp tục tìm kiếm, nghiên cứu khả thi các dự án mới tại các thị trường tiềm năng như Hải Dương, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Đà Nẵng, Bến Tre, ...
- Công tác đào tạo và phát triển tổ chức: công tác đào tạo luôn được Công ty ưu tiên đầu tư để đảm bảo chất lượng nguồn nhân lực. Năm 2023, Công ty tiếp tục làm việc với đơn vị tư vấn, hoàn thiện lại bộ máy, điều chỉnh chức năng nhiệm vụ các phòng ban, tiến tới đánh giá hiệu suất và kết quả làm việc theo hệ thống KPIs, nâng cao năng suất lao động và đảm bảo quyền lợi công bằng cho CBCNV. Mô hình tổ chức mới cũng giúp tăng cường kiểm soát, nâng cao tính tuân thủ trong hoạt động; mở rộng phân quyền, tăng tính chủ động cho đội ngũ BLĐ điều hành trực tiếp hoạt động của Công ty.
- Công tác tài chính kế toán: cùng với thay đổi định hướng từ HĐQT, hoạt động tài chính kế toán cũng được kiện toàn. Trong năm 2023, Công ty đã ban hành các quy chế, quy định mới trong hoạt động tài chính kế toán, đảm bảo công tác hạch toán kế toán thống nhất trong toàn hệ thống.
- Công tác thanh quyết toán thu hồi công nợ: năm 2023, Công ty đã thực hiện thanh quyết toán cho nhiều dự án lớn, đảm bảo mọi chi phí được kiểm soát và quản lý một cách chặt chẽ. Bên cạnh đó, công tác thu hồi công nợ cũng được đẩy mạnh, giúp giảm tỷ lệ nợ xấu đồng thời thu hồi được một số khoản công nợ khó đòi từ những năm trước.
- Công tác HSE (Sức khỏe, An toàn và Môi trường): trong năm 2023, Công ty đã thực hiện một loạt các biện pháp nhằm nâng cao tiêu chuẩn an toàn và vệ sinh lao động, bao gồm: duy trì hệ thống ISO 45001:2018 áp dụng trên tất cả các dự án, đảm bảo môi trường làm việc an toàn và hiệu quả; kiểm tra và đo kiểm các thiết bị, dụng cụ điện cầm tay trước và trong quá trình thi công; triển khai đồng bộ công tác TBM (Toolbox Meeting) đầu giờ tại tất cả các nhà máy và công trường; đặc biệt việc xây dựng kho tài liệu huấn luyện ATVSLĐ đã hỗ trợ việc huấn luyện an toàn đầu vào cho người lao động tại các dự án mới, nâng cao nhận thức và kỹ năng xử lý tình huống, đảm bảo an toàn trong sản xuất trong nhà máy và thi công tại công trường.

Một số hình ảnh thi công các dự án của Công ty



2.4. Tình hình đầu tư và thực hiện các Dự án



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, Hà Nội

Trong năm 2023, 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 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 40.000m² 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 cất nóc vào tháng 12/2022 và bàn giao cho người mua nhà vào Quý II/2023. Công ty dự kiến sẽ triển khai tiếp tòa NO-DV05 vào năm 2024.

Dự án Trung tâm đổi mới sáng tạo Quốc gia bao gồm Khối nhà làm việc và Nhà sự kiện có tổng diện tích 34.000m² 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 và Nhà sự kiện của Dự án, được Chủ đầu tư khen ngợi về chất lượng, tiến độ và tính mỹ thuật cao. Dự án đã bàn giao vào tháng 9/2023.

2.4. Tình hình đầu tư và thực hiện các Dự án



Dự án Tòa nhà Văn phòng Taisei Hà Nội tại số 289 đường Khuất Duy Tiến, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam

Dự án có quy mô 20 tầng nổi và 04 tầng hầm, diện tích xây dựng 1.967m² với mục đích cho thuê thương mại do Công ty TNHH Phát triển TAISEI Hà Nội làm Chủ đầu tư và Công ty TNHH Quốc tế VINATA làm Tổng thầu thi công.

Công ty Xuân Mai là nhà thầu thi công cho Dự án. Dự án dự kiến đi vào hoạt động vào quý II/2024.

Dự án Bất động sản công nghiệp Logos Long Hậu tại Khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1), xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, Việt Nam

Công ty Xuân Mai là nhà thầu cung cấp và lắp dựng cấu kiện bê tông đúc sẵn cho Dự án.



Dự án Tổ hợp chăn nuôi - chế biến bò thịt của Vinamilk tại Vĩnh Phúc
Công ty Xuân Mai là nhà thầu cung cấp, lắp dựng thi công kết cấu Dự án. Dự án đã hoàn thành vào Quý III/2023.

2.4. Tình hình đầu tư và thực hiện các Dự án



Dự án Nhà máy SMC Long Đức tại KCN Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

Công ty Xuân Mai là nhà thầu thiết kế, sản xuất, thi công lắp dựng cột, dầm, sàn bê tông cốt thép tiền chế cho Dự án.

Dự án SLP Park Yên Phong 2C tại Khu CN Yên Phong II-C, xã Tam Giang, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh

Công ty Xuân Mai là nhà thầu thiết kế thi công kết cấu thân nhà kho A1, A2 cho Dự án.



Dự án SLP Bắc Ninh Logistic tại KCN Thuận Thành II, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh
Công ty Xuân Mai là nhà thầu thiết kế, cung cấp, thi công cấu kiện cột, dầm, sàn Dự án.



Trong năm 2023, Công ty tiếp tục nhận được nhiều hợp đồng thi công lắp dựng đối với các đối tác trong nước và nước ngoài. 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 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 TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	145,981	2,343	107,680	31,759	139,439	55,566	83,873
Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú	102,194	(2,256)	64,189	19,376	83,565	44,296	39,269
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	51,375	(3,729)	46,608	77,696	124,304	41,124	83,180
Công ty CP Tư vấn thiết kế Xuân Mai	101,581	(7,506)	80,997	18,277	99,274	73,683	25,591
Công ty CP Xây lắp Xuân Mai	413,910	(9,293)	192,157	5,812	197,969	168,796	29,173
Công ty CP Cơ điện Xuân Mai	89,533	(28,775)	178,821	15,948	194,769	123,146	71,623
Công ty CP Cơ giới vận tải Xuân Mai	28,917	3,589	17,264	6,575	23,839	5,605	18,233
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	113,235	3,250	43,100	64,963	108,063	14,853	93,210

Nguồn: Báo cáo tài chính sau kiểm toán năm 2023 của các Công ty

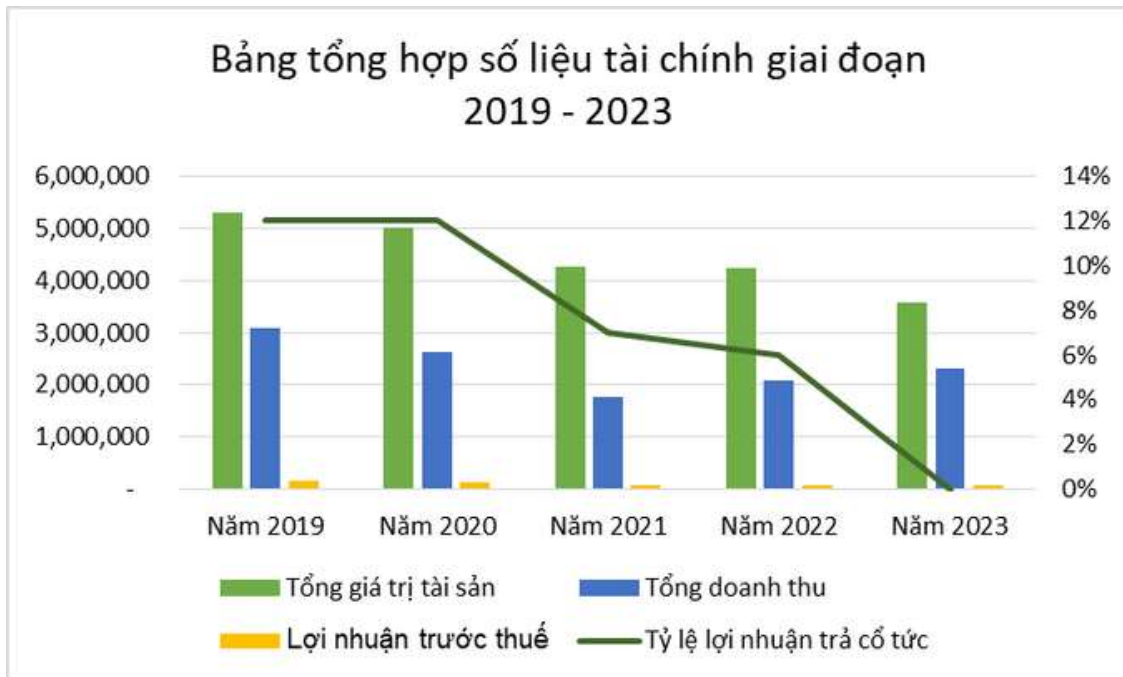
- Khối nhà máy bao gồm: Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai, Công ty CP Xuân Mai – Đạo Tú và Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương sản xuất cấu kiện bê tông tiền chế cung cấp cho các dự án.
- Khối thi công xây lắp và hoàn thiện bao gồm: Công ty CP Xây lắp Xuân Mai, Công ty CP Cơ điện Xuân Mai. Các công 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

2.5. Tình hình tài chính

Đơn vị tính: triệu đồng



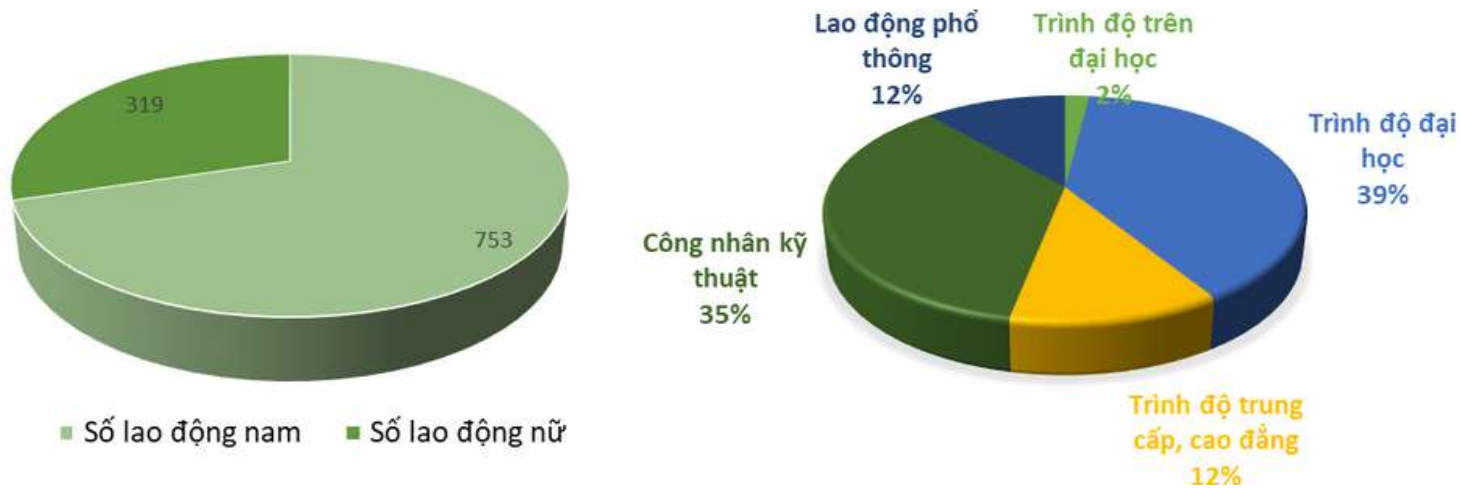
Nguồn: Báo cáo tài chính sau kiểm toán hợp nhất các năm 2019 - 2023

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1.07	1.06	1.13
Hệ số thanh toán nhanh	0.94	0.81	0.65
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0.78	0.79	0.74
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	3.64	3.72	2.84
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	2.79	3.15	2.02
Vòng quay tổng tài sản	0.35	0.46	0.56
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0.04	0.03	0.02
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0.07	0.07	0.05
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0.02	0.02	0.01
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0.05	0.04	0.02

Nguồn: Báo cáo tài chính sau kiểm toán hợp nhất năm 2022, 2023

2.6. Tổ chức nhân sự

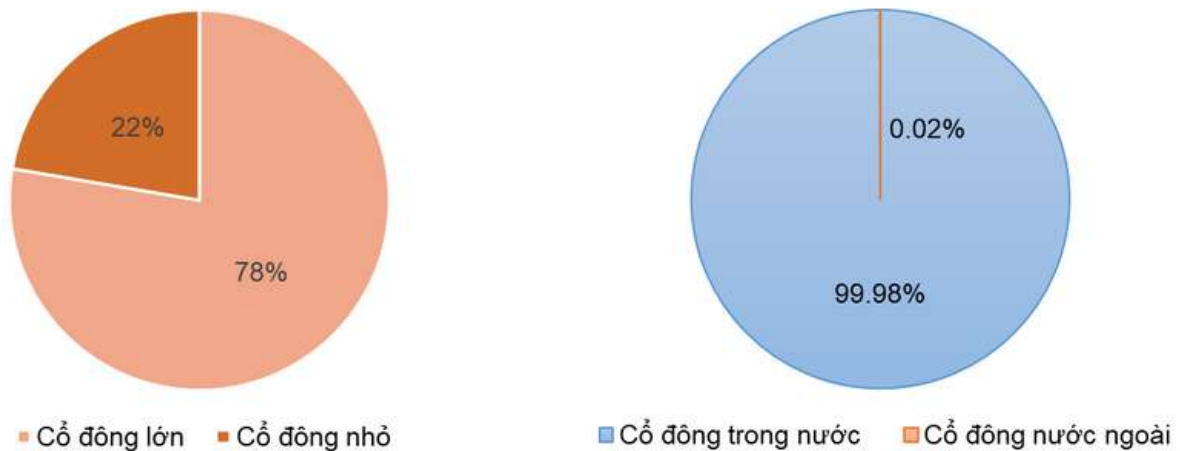
Tổng số lao động bình quân tính đến 31/12/2023 là 1.072 người với cơ cấu như sau:



2.7. Cơ cấu cổ đông

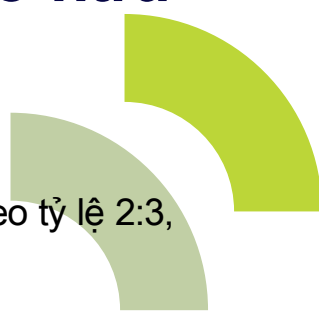
Năm 2023: Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai niêm yết 67.362.579 cổ phần phổ thông tự do chuyển nhượng trên sàn UPCOM. Căn cứ theo danh sách cổ đông do Tổng Công ty lưu ký và bù trừ Chứng khoán Việt Nam cấp tại ngày 29/03/2023, số lượng cổ phiếu và cơ cấu cổ đông của Công ty như sau:

TT	Loại cổ phiếu	Số lượng CP	Tỷ lệ (%)
1	Tổng số cổ phiếu	67,364,339	100
2	Cổ phiếu quỹ	1,760	0.0026
3	Cổ phiếu đang lưu hành	67,362,579	99.9974
4	Cổ phần tự do chuyển nhượng	67,362,579	100
5	Cổ phần hạn chế chuyển nhượng	-	0



Số lượng cổ phần mà cổ đông tổ chức nắm giữ là 2.633 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,0039%; cổ đông cá nhân nắm giữ 67.361.706 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,9961%.

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 điều lệ 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 điều lệ 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 điều lệ 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 2023	Vốn điều lệ tại thời điểm 31/12/2023 của Công ty là 673,643 tỷ đồng.

Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm 2023, 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 31/12/2023, Công ty Xuân Mai không còn chứng khoán nào khác.

2.8. Báo cáo đánh giá tác động môi trường và xã hội

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 khó khăn chung 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.

03



Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc



3.1. Báo cáo hoạt động kinh doanh

Năm 2023, tình hình kinh tế trong nước được đánh giá là đạt được nhiều kết quả tích cực nhưng vẫn còn nhiều khó khăn. Thách thức từ bối cảnh suy giảm của kinh tế thế giới cũng như hạn chế nội tại đã trở thành rào cản cho mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của Việt Nam trong năm 2023. Với hàng loạt yếu tố như đứt gãy chuỗi cung ứng, giá vật liệu, nhân công tăng cao, lãi suất cho vay giảm không đáng kể cùng với việc thắt chặt hạn mức tín dụng đã làm cho thị trường bất động sản trở nên trầm lắng và giảm thanh khoản. Một số dự án do Công ty thi công phải đẩy lùi kế hoạch triển khai, mang lại nhiều khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023:

Công ty mẹ:

- Tổng doanh thu: 2.191,465 tỷ đồng, đạt 81,5% so với kế hoạch;
- Lợi nhuận trước thuế: 72,289 tỷ đồng, đạt 78,1% so với kế hoạch.

Hợp nhất các đơn vị thành viên:

- Tổng doanh thu: 2.325,028 tỷ đồng, đạt 82,0% so với kế hoạch;
- Lợi nhuận trước thuế: 63,398 tỷ đồng, đạt 60,4% so với kế hoạch.

Phân tích kết quả kinh doanh:

Sau đại dịch Covid-19, năm 2022 nền kinh tế bắt đầu phục hồi kéo theo sự tăng trưởng mạnh mẽ của thị trường bất động sản trong nước. Tuy nhiên, sự tăng trưởng này cũng chỉ kéo dài được 6 tháng đầu năm, đến cuối năm 2022 và sang năm 2023, thị trường bắt đầu lắng xuống với việc các dự án bất động sản bị thanh tra, nhiều chủ đầu tư vi phạm pháp luật phải tạm dừng dự án. Việc triển khai thi công của Công ty cũng bị nhiều ảnh hưởng, giảm sản lượng thi công. Bên cạnh đó, lãi suất tín dụng ngân hàng vẫn duy trì ở mức cao, thắt chặt hạn mức vay dẫn đến khả năng thanh toán của Chủ đầu tư cho nhà thầu, nhà cung cấp giảm, gây khó khăn cho hoạt động của Công ty.

Trong khi ngành xây dựng bắt đầu phục hồi thì chuỗi cung ứng toàn cầu bị đứt gãy, căng thẳng địa chính trị, lạm phát tại nhiều nền kinh tế lớn đã khiến giá vật liệu xây dựng leo thang, ảnh hưởng trực tiếp đến giá thành, gây giảm sút lợi nhuận đối với các dự án đã trúng thầu của Công ty. Cụ thể:

- Dòng tiền bị ảnh hưởng nghiêm trọng do việc tạm dừng thi công, chậm thanh quyết toán và công nợ cũ chưa thể thu hồi;
- Doanh thu sụt giảm do các dự án chậm hoặc tạm dừng triển khai;
- Lợi nhuận sụt giảm do chi phí vật liệu và nhân công tăng, chi phí tài chính tăng và chi phí trích lập dự phòng phải thu tăng.

Trước bối cảnh đó, bên cạnh việc cố gắng duy trì nguồn công việc, Ban lãnh đạo Công ty đẩy mạnh công tác đào tạo và phát triển tổ chức, hoàn thiện bộ máy, hệ thống quy trình, quy chế, tập trung thu hồi công nợ, đảm bảo an toàn hoạt động cho Công ty.

3.2. Báo cáo đánh giá tài sản, nguồn vốn

Tình hình tài sản:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Nội dung	Số đầu năm	Số cuối năm	Tăng/Giảm (+/-)
A	Tài sản ngắn hạn	3,163,095	2,906,390	(256,705)
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	82,367	169,111	86,744
II	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	11,041	10,041	(1,000)
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	2,314,744	1,430,782	(883,962)
IV	Hàng tồn kho	733,808	1,233,846	500,038
V	Tài sản ngắn hạn khác	21,135	62,610	41,475
B	Tài sản dài hạn	1,074,668	677,454	(397,214)
I	Các khoản phải thu dài hạn	15,165	19,109	3,944
II	Tài sản cố định	374,477	328,109	(46,368)
III	Bất động sản đầu tư	293,944	207,671	(86,273)
IV	Tài sản dở dang dài hạn	17,563	13,524	(4,039)
V	Đầu tư tài chính dài hạn	361,535	103,459	(258,076)
VI	Tài sản dài hạn khác	11,984	5,582	(6,402)
	Tổng cộng tài sản	4,237,763	3,583,844	(653,919)

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 sau kiểm toán của Công ty

Tình hình nợ phải trả:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Nội dung	Số đầu năm	Số cuối năm	Tăng/Giảm (+/-)
A	Nợ phải trả	3,339,555	2,650,647	(688,908)
I	Nợ ngắn hạn	2,997,377	2,564,044	(433,333)
II	Nợ dài hạn	342,178	86,603	(255,575)
B	Vốn chủ sở hữu	873,494	912,368	38,874
I	Vốn chủ sở hữu	873,494	912,368	38,874
C	Lợi ích cổ đông thiểu số	24,714	20,829	(3,885)
	Tổng cộng tài sản	4,237,763	3,583,844	(653,919)

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 sau kiểm toán của Công ty

3.2. Báo cáo đánh giá tài sản, nguồn vốn

Cơ cấu nguồn vốn:

STT	Nội dung	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
1	Nợ ngắn hạn / Tổng nguồn vốn	70%	71%	72%
2	Nợ dài hạn / Tổng nguồn vốn	8%	8%	2%
3	Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	22%	21%	26%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 sau kiểm toán của Công ty

Trong năm 2023, Công ty đã bố trí nguồn tài toán một số khoản vay dài hạn, giúp giảm tỷ lệ Nợ dài hạn / Tổng nguồn vốn từ 8% xuống còn 2%.

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

Cơ cấu tổ chức và phát triển nguồn nhân lực:

Trong năm 2023, Công ty tiếp tục làm việc với đơn vị tư vấn để rà soát, hoàn chỉnh lại bộ máy tổ chức, điều chỉnh chức năng nhiệm vụ các phòng ban giúp chuyên môn hóa nghiệp vụ và tăng cường công tác giám sát, giảm thiểu rủi ro hoạt động.

Là một doanh nghiệp đông lao động, Công ty luôn quan tâm tới đời sống và môi trường làm việc của 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, không có tình trạng chậm hoặc nợ lương. Công ty đã xây dựng hệ thống thang bảng lương và ban hành quy chế lương, thưởng 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.

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.

3.4. Kế hoạch hoạt động 2024

Căn cứ tình hình thị trường cũng như các dự án mà Công ty sẽ triển khai trong năm 2024, một số chỉ tiêu cơ bản trong kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty dự kiến như sau trình ĐHCĐ thường niên 2024 như sau:

- Doanh thu hợp nhất: 2.528,447 tỷ đồng, tăng trưởng 8,7%
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 65,599 tỷ đồng, tăng trưởng 65,4%

Các giải pháp thực hiện:

Công tác phát triển thị trường:

- Tập trung tìm kiếm các dự án Nhà ở xã hội phù hợp, kết hợp hoàn thiện thủ tục pháp lý một số dự án hiện có, đảm bảo quỹ đất phát triển dài hạn;
- Xây dựng, nâng cao năng lực bộ máy chào thầu, đảm bảo công tác tiếp cận thông tin nhanh, kịp thời, hiệu quả;
- Tăng cường hoạt động marketing, quảng cáo, sử dụng các kênh truyền thông đa dạng để tiếp cận các khách hàng tiềm năng;
- Xây dựng kế hoạch kinh doanh linh hoạt, có khả năng thích ứng với những thay đổi nhanh chóng của thị trường.

Công tác tổ chức, nhân sự:

- Xây dựng chiến lược nhân sự linh hoạt: Đánh giá và điều chỉnh kế hoạch tuyển dụng dựa trên các xu hướng thị trường và nhu cầu thực tế của công ty, đảm bảo đội ngũ nhân sự đáp ứng được mục tiêu sản xuất kinh doanh;
- Hoàn thiện áp dụng hệ thống đánh giá hiệu suất: Thiết lập các chỉ số KPIs rõ ràng và công bằng để đánh giá và thưởng cho nhân viên dựa trên hiệu suất làm việc;
- Tập trung nâng cao năng lực nhân sự toàn hệ thống, đặc biệt đội ngũ đấu thầu và quản lý dự án bằng cách tuyển dụng bổ sung nhân sự có trình độ cao song song với công tác đào tạo nâng cao trình độ, kỹ năng;
- Tối ưu hóa quy trình làm việc: Rà soát và cải tiến liên tục các quy trình làm việc để tăng cường hiệu quả và giảm thiểu chi phí;
- Lấy dự án làm trung tâm, Ban điều hành/Ban chỉ huy dự án là nòng cốt để nâng cao năng lực triển khai hoạt động thi công xây lắp;
- Thúc đẩy văn hóa doanh nghiệp: Xây dựng và duy trì một môi trường làm việc tích cực, khuyến khích sự sáng tạo và cam kết từ phía nhân viên.

Công tác tài chính:

- Tập trung thu hồi công nợ hiệu quả, giảm chi phí tài chính;
- Quản lý dòng tiền dự án chặt chẽ, đáp ứng kịp thời cho hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Tăng cường hiệu quả sử dụng tài sản, phát huy tối đa nguồn lực Công ty.

Công tác quản trị Công ty con:

- Thực hiện tái cấu trúc các đơn vị thành viên, đổi mới bộ máy, phương thức quản lý điều hành phù hợp với năng lực, thực trạng công ty và nhu cầu của thị trường;
- Giám sát chặt chẽ dòng tiền và nguồn lực tài chính, đảm bảo sử dụng vốn hiệu quả;
- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc hiệu quả giữa Công ty mẹ và các công ty trong hệ thống, giảm bớt thủ tục chông chéo nội bộ;
- Xây dựng chính sách và quy trình làm việc chung, đảm bảo sự nhất quán và hiệu quả trong quản lý;
- Khuyến khích đổi mới, sáng tạo, nhằm thúc đẩy sự phát triển của hệ thống.

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động Công ty



Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty

Trong bối cảnh nền kinh tế gặp nhiều khó khăn, năm 2023, kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ đạt 70 - 80% kế hoạch. Trong năm 2023, 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 Trung tâm đổi mới sáng tạo Quốc gia tại khu công nghệ cao Láng – Hòa Lạc, Hà Nội; Dự án Tòa nhà văn phòng Taisei Hà Nội, đồng thời tiếp tục thi công lắp dựng nhiều dự án nhà công nghiệp, có nguồn vốn FDI như Nitori, SMC, Asahi, SLP,...

Trong năm 2023, 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 việc và đảm bảo nguồn thu nhập cho người lao động.

Năm 2023, 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 2023 và các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT;
- Thông qua chương trình, nội dung, nghị quyết trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023;
- Thông qua các chủ trương liên quan đến việc thay đổi mô hình, áp dụng mô hình mới, 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

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 2023 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 2023;
- Chuẩn bị nguồn vốn cho các dự án đang và sắp triển khai của Công ty;
- Tổ chức thực hiện nghiêm túc việc lập BCTC quý, bán niên và BCTC 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.

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 2024 như sau:

- Hạ tầng công nghệ thông tin: Tập trung chuyển đổi số và triển khai các dự án công nghệ thông tin trọng điểm: Phê duyệt, ban hành chiến lược phát triển CNTT giai đoạn 2024 – 2029 về kiến trúc tổng thể CNTT làm định hướng cho việc triển khai các nền tảng ứng dụng BIM, hạ tầng, dữ liệu, bảo mật; ứng dụng số hóa vào quy trình nội bộ, thông tin số liệu được cập nhật trên hệ thống chính xác, kịp thời, làm cơ sở cho công tác quản lý, báo cáo, ra quyết định.

- Đẩy mạnh hợp tác chiến lược với P.S.M: duy trì các cuộc họp Ủy ban chung hàng Quý kết hợp tổ chức các cuộc tọa đàm cấp cao định kỳ giữa lãnh đạo hai bên nhằm thúc đẩy hoàn thành các mục tiêu mà hai bên đã đề ra.

- Công tác quản trị rủi ro: Tăng cường toàn diện công tác quản trị rủi ro trên các mặt hoạt động; nâng cao chất lượng, hiệu lực, hiệu quả công tác kiểm tra và giám sát tuân thủ.

- Cơ cấu tổ chức: Cải tiến cơ cấu tổ chức và hệ thống quản lý, xây dựng môi trường làm việc minh bạch, sáng tạo và công bằng cho tất cả nhân viên.

- Về hoạt động quản trị các công ty con: nhằm tạo tính thống nhất và tối ưu hóa nguồn lực giữa công ty mẹ và công ty thành viên, công ty liên kết, trong năm 2024, Công ty tiếp tục đẩy mạnh mô hình quản lý tập trung. Bên cạnh đó, 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 tình hình hoạt động của các đơn vị này.

- Về tài chính:

+ Thúc đẩy thu hồi công nợ, giám sát chặt chẽ và cập nhật thường xuyên để đẩy mạnh xử lý các khoản nợ xấu đã tồn đọng từ giai đoạn trước;

+ Triển khai hệ thống real-time trên tất cả công trường để ghi nhận và cập nhật tất cả diễn biến về tiến độ, trong đó có tiến độ thanh toán từ khách hàng, dòng tiền, chi phí... cùng các cảnh báo rủi ro tương ứng, phục vụ công tác quản lý, điều hành dự án;

+ Tăng cường vai trò của Giám đốc dự án trong quản lý rủi ro về tài chính, có giải pháp sớm trong trường hợp nhận thấy dấu hiệu mất cân đối dòng tiền để xử lý cùng chủ đầu tư.

- Về công tác truyền thông: triển khai bài bản, có chất lượng công tác truyền thông và xây dựng văn hóa doanh nghiệp; đẩy mạnh hoạt động truyền thông đa kênh, tăng cường truyền thông nội bộ, mỗi nhân viên là một đại diện truyền thông thương hiệu cho Công ty; hệ thống hóa các giá trị cốt lõi trong văn hóa doanh nghiệp và ban hành Sổ tay văn hóa XMC, tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững của XMC.

05



Quản trị Công ty



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.

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

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 2023.

Ban Kiểm toán nội bộ:

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

1. Ông Nguyễn Đức Thảo Phó ban
2. Ông Nguyễn Huy Hoàng Thành viên
3. 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 2023, 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	01A/2023/NQ/XMC-HĐQT	21/02/2023	Chuyển nhượng xe ô tô Lexus 570 cho Công ty cổ phần Điện Việt Lào
2	01/2023/NQ/XMC-HĐQT	22/02/2023	Cần trừ công nợ với Công ty cổ phần đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn
3	02/2023/NQ/XMC-HĐQT	23/02/2023	Chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Điện Việt Lào
4	03/2023/NQ/XMC-HĐQT	07/03/2023	Thông qua nội dung họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023
5	04/2023/NQ/XMC-HĐQT	08/03/2023	Thông qua ngày đăng kí cuối cùng để thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2023
6	05/2023/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN	14/03/2023	Phương án kinh doanh các lô thương mại dịch vụ của Công ty
7	06/2023/NQ/XMC-HĐQT	16/03/2023	Phương án bán 113 căn hộ Dự án Hà Nội Paragon
8	07/2023/NQ/XMC-HĐQT	16/03/2023	Thông qua việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán Shophouse
9	08/2023/NQ/XMC-HĐQT	05/05/2023	Nghị quyết họp ĐHĐCĐ thường niên 2023
10	09/2023/NQ/XMC-HĐQT	24/05/2023	Cơ cấu lại thời hạn trả nợ và phương án gia hạn khoản vay cho Dự án đầu tư xây dựng Khu phức hợp đa chức năng tại địa chỉ số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, thành phố Buon Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. tại Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long
11	10/2023/NQ/XMC-HĐQT	08/06/2023	Sửa đổi bổ sung cam kết bảo lãnh cho XML tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội
12	11/2023/NQ/XMC-HĐQT	27/06/2023	Sửa đổi bổ sung cam kết bảo lãnh cho XMB tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội
13	12/2023/NQ/XMC-HĐQT	27/06/2023	Sửa đổi bổ sung cam kết bảo lãnh cho XME tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội
14	13/2023/NQ/XMC-HĐQT	27/06/2023	Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bưu điện - Chi nhánh Hà Nội
15	14/2023/NQ/XMC-HĐQT	24/08/2023	Sử dụng tài sản của XMC làm tài sản đảm bảo cho Công ty CP xây lắp Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Hà Đông
16	15/2023/NQ/XMC-HĐQT	30/08/2023	Kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn tháng 6/2023 đến tháng 6/2024
17	16/2023/NQ/XMC-HĐQT	31/10/2023	Thông qua việc thực hiện phương án chi trả cổ tức năm 2021 – 2022
18	17/2023/NQ/XMC-HĐQT	15/12/2023	Cam kết bảo lãnh cho Công ty TNHH MTV Bé tông Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Hà Đông
19	18/2023/NQ/XMC-HĐQT	15/12/2023	Sử dụng tài sản của XMC làm tài sản đảm bảo cho Công ty TNHH MTV Bé tông Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Hà Đông
20	19/2023/NQ/XMC-HĐQT	31/12/2023	Trích lập dự phòng phải thu khó đòi ngày 31/12/2023

Ban Kiểm soát

Thành viên Ban Kiểm soát:

TT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV BKS	Ngày không còn là TV BKS	Trình độ chuyên môn
1	Ông Nguyễn Minh Đức	Trưởng BKS	20/4/2019		Cử nhân Kế toán, Thạc sỹ quản trị kinh doanh
2	Phạm Mỹ Hạnh	Thành viên	05/5/2023		Cử nhân Luật
3	Phạm Thị Thanh Huyền	Thành viên	20/4/2019		Cử nhân Kinh tế, Thạc sỹ Tài chính doanh nghiệp và kiểm soát quản trị
4	Lương Anh Tuấn	Thành viên	20/4/2019	05/5/2023	Cử nhân tài chính, Thạc sỹ quản trị kinh doanh

Hoạt động giám sát của Ban Kiểm soát:

Trong năm 2023, 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 ĐHCĐ thường niên 2023; 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 2023.
- 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.

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban điều hành và Ban Kiểm soát

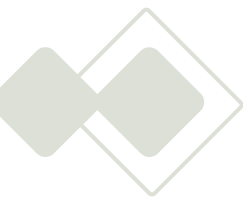
Lương, thưởng, thù lao:

Căn cứ Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2023 thông qua ngày 05/5/2023, mức chi trả thù lao cho HĐQT, BKS và thưởng Ban điều hành như sau:

- Mức trả thù lao cho HĐQT, BKS: 1.308.301.320 đồng
- Mức thưởng cho Ban điều hành: 654.150.660 đồng

Theo BCTC Công ty mẹ năm 2023 sau kiểm toán, thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch HĐQT	1.629.326.474 đồng
Ông Nguyễn Đức Cử	Phó Chủ tịch HĐQT	1.338.588.646 đồng
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên HĐQT	1.196.335.000 đồng
Ông Kim Mạnh Hà	Thành viên HĐQT	665.372.984 đồng
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên HĐQT	706.057.599 đồng
Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	787.330.437 đồng
Ông Lê Trung Thắng	Phó TGD	570.802.095 đồng
Ông Dương Anh Tuấn	Phó TGD	602.966.835 đồng



Ông Hoàng Văn Phong
Ông Đinh Viết Long
Ông Nguyễn Minh Đức
Ông Mai Văn Định

Phó TGĐ
Phó TGĐ
Phó TGĐ
Kế toán trưởng

545.586.869 đồng
499.598.315 đồng
465.011.452 đồng
529.557.788 đồng

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	Tỷ lệ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (31/12/2023)	Tỷ lệ	Lý do tăng, giảm
1	Công ty TNHH Khai Hưng	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	13,478,174	20.01%	13,478,174	0.00%	Chuyển nhượng cổ phần
2	Nguyễn Minh Trang	Người có liên quan	3,300,936	4.90%	16,779,110	24.91%	Nhận chuyển nhượng cổ phần
3	Nguyễn Cao Thắng	Người nội bộ	77,000	0.12%	109,800	0.17%	Nhận chuyển nhượng cổ phần
4	Lại Thị Lụa	Người có liên quan	69	0.0001%	4,200	0.01%	Nhận chuyển nhượng cổ phần
5	Phạm Mỹ Hạnh	Người nội bộ	648	0.001%	16,200	0.02%	Nhận chuyển nhượng cổ phần
6	Nguyễn Minh Đức	Người nội bộ	13,475	0.020%	-	0.00%	Chuyển nhượng cổ phần

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

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.



Báo cáo tài chính Công ty

1. Ý kiến kiểm toán

1.1. Đơn vị kiểm toán

Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt (AASCN)

Địa chỉ: Phòng 903 tòa 17T1 Hoàng Đạo Thúy, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 024.6281 1281

Website: www.aascn.com.vn

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 2023 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 2023

- 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 17 tháng 4 năm 2024

Đại diện Công ty



CHỦ TỊCH HĐQT

Bùi Khắc Sơn

Phụ lục: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 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 2023 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 29 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 cấu 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 Phụng	Thành viên	
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên	
Bà Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 05/5/2023
Ông Kim Mạnh Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18/4/2023

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	
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)

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Minh Đức	Trưởng ban
Bà Phạm Thị Thanh Huyền	Thành viên
Bà Phạm Mỹ Hạnh	Thành viên

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 2023.

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 số 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 ngày 30 tháng 3 năm 2024

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

Số : 32.6/2024/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 ngày 30 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 53, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Trụ sở chính

54/7 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, TP.HCM
Điện thoại: 028 3910 3908 / Fax: 028 3910 4880
Email: namviet@aascn.com.vn / Web: www.aascn.com.vn

4

Chi nhánh Hà Nội

Phòng 903 toà 17T1 Đường Hoàng Đạo Thúy, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội / Điện thoại: 024 6281.1283
Email: info.hn@aascn.com.vn / Web: www.aascn.com.vn

Báo cáo kiểm toán độc lập (tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 2023, 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.

Hà Nội, ngày ngày 30 tháng 3 năm 2024

**Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài
chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt**

Phó Giám đốc



Bùi Ngọc Hà

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0662-2023-152-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Hải Linh

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3407-2020-152-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.906.390.276.288	3.163.095.095.452
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	169.110.476.294	82.366.518.321
1.	Tiền	111		169.110.476.294	75.366.518.321
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	7.000.000.000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	10.041.088.500	11.041.088.500
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		10.000.000.000	11.000.000.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.430.782.051.348	2.314.743.979.164
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	1.154.473.622.563	2.019.943.742.313
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	289.197.271.034	161.489.128.788
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	27.599.000.000	15.700.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	253.095.934.973	380.293.344.322
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.07	(293.583.777.222)	(262.682.236.259)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140	V.08	1.233.846.313.940	733.808.028.879
1.	Hàng tồn kho	141		1.238.304.318.684	734.010.965.742
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.458.004.744)	(202.936.863)
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		62.610.346.206	21.135.480.588
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13	1.657.804.078	2.510.044.793
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		54.003.556.246	16.774.133.918
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	6.948.985.882	1.851.301.877
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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		677.453.861.236	1.074.667.962.320
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		19.108.700.000	15.164.930.232
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	25.051.930.232	15.051.930.232
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.07	(5.943.230.232)	-
II.	Tài sản cố định	220		328.108.601.350	374.476.976.322
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	327.781.891.392	373.898.063.077
	- Nguyên giá	222		769.966.487.825	774.686.374.101
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(442.184.596.433)	(400.788.311.024)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	- Nguyên giá	225		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.11	326.709.958	578.913.245
	- Nguyên giá	228		4.813.880.647	4.928.880.647
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.487.170.689)	(4.349.967.402)
III.	Bất động sản đầu tư	230	V.12	207.670.589.181	293.944.269.948
1.	Nguyên giá	231		240.651.605.904	335.113.212.129
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(32.981.016.723)	(41.168.942.181)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.09	13.524.451.136	17.562.501.260
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		13.524.451.136	17.562.501.260
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	103.459.658.890	361.535.265.978
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		101.467.508.890	101.836.249.260
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		722.150.000	255.449.016.718
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		1.270.000.000	4.250.000.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		5.581.860.679	11.984.018.580
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	2.911.701.215	8.633.042.415
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	2.670.159.464	3.350.976.165
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.583.844.137.524	4.237.763.057.772

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
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		2.650.646.869.762	3.339.555.350.011
I.	Nợ ngắn hạn	310		2.564.043.456.147	2.997.376.890.382
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	649.261.420.078	664.522.720.478
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	145.734.335.722	247.417.986.817
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	7.663.321.302	11.845.204.205
4.	Phải trả người lao động	314		34.040.994.098	33.646.747.170
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	70.819.479.643	195.811.070.415
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.21	333.602.795	218.840.525
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	78.219.450.230	51.810.282.752
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	1.562.267.640.633	1.776.893.381.131
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	661.653.831	756.455.873
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		15.041.557.815	14.454.201.016
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		86.603.413.615	342.178.459.629
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	V.16	12.976.621.022	13.200.000.000
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19	46.891.764.613	48.228.917.065
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.20	10.230.350.311	74.182.886.778
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	793.368.000	175.961.279.662
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.22	15.711.309.669	30.605.376.124
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
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		933.197.267.762	898.207.707.761
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.23	933.197.267.762	898.207.707.761
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		6.631.748.703	12.827.383.740
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		232.123.558.230	187.053.484.151
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		186.946.785.564	121.209.319.396
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		45.176.772.666	65.844.164.755
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		20.829.415.914	24.714.294.955
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.583.844.137.524	4.237.763.057.772

Hà Nội, ngày ngày 30 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Ngọc Diệp



Mai Văn Định



Nguyễn Cao Thắng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2023

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	VL01	2.190.570.867.497	1.967.743.464.941
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VL02	2.789.601.831	609.369.601
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.187.781.265.666	1.967.134.095.340
4.	Giá vốn hàng bán	11	VL03	1.984.194.225.185	1.764.813.225.882
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		203.587.040.481	202.320.869.458
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL04	104.054.268.722	97.817.596.178
7.	Chi phí tài chính	22	VL05	117.602.796.148	127.904.949.135
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>117.170.937.391</i>	<i>124.751.264.517</i>
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(368.740.370)	437.246.873
9.	Chi phí bán hàng	25	VL08	5.745.176.626	2.975.726.042
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VL08	130.411.652.820	90.405.609.120
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		53.512.943.239	79.289.428.212
12.	Thu nhập khác	31	VL06	19.574.329.904	18.522.300.142
13.	Chi phí khác	32	VL07	6.243.696.329	12.492.302.802
14.	Lợi nhuận khác	40		13.330.633.575	6.029.997.340
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		66.843.576.814	85.319.425.552
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VL09	23.863.132.766	18.329.754.169
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VL10	680.816.702	641.807.955
18.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		42.299.627.346	66.347.863.428
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		45.176.772.666	65.844.164.755
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(2.877.145.320)	503.698.673
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	671	884
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	671	884

Hà Nội, ngày ngày 30 tháng 3 năm 2024

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 2023

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		66.843.576.814	85.319.425.552
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		54.638.012.827	58.364.125.204
-	Các khoản dự phòng	03		26.110.970.579	(16.170.784.552)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(4.662.948)	(620.218)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(103.233.272.711)	(97.892.463.032)
-	Chi phí lãi vay	06		117.539.677.761	124.751.264.517
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		161.894.302.322	154.370.947.471
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		963.220.059.603	484.180.307.658
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(419.162.592.628)	(352.987.815.696)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(447.514.383.656)	(76.347.102.771)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		6.573.581.915	4.344.599.142
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(119.761.843.588)	(123.936.810.029)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.758.285.558)	(8.365.682.752)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.500.146.140)	(6.482.715.494)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		133.990.692.270	74.775.727.529
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
-	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(7.934.128.556)	(34.385.021.628)
-	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		7.095.238.599	4.020.416.781
-	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(44.587.000.000)	(113.000.000)
-	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		36.781.000.000	12.500.000.000
-	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		297.378.840.000	138.084.000.000
-	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		69.931.050.362	72.143.173.429
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		358.665.000.405	(6.071.298.136)

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
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		1.228.716.031.693	1.801.035.980.727
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.618.509.683.853)	(1.826.492.639.847)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	(3.449.963.653)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(16.122.745.490)	(48.242.033.910)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(405.916.397.650)	(77.148.656.683)
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		86.739.295.025	(8.444.227.290)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		82.366.518.321	90.810.125.393
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		4.662.948	620.218
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		169.110.476.294	82.366.518.321

Hà Nội, ngày ngày 30 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Ngọc Diệp



Mai Văn Định



Nguyễn Cao Thắng

Một số hình ảnh nổi bật của Công ty trong năm 2023



Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023



Thủ tướng Phạm Minh Chính và Đoàn công tác chụp ảnh lưu niệm cùng cán bộ Xuân Mai tại Dự án NIC - tháng 3/2023

Một số hình ảnh nổi bật của Công ty trong năm 2023



Bộ trưởng Bộ Kế hoạch & Đầu tư Nguyễn Chí Dũng thăm và kiểm tra dự án NIC - tháng 10/2023



Công ty Xuân Mai tham dự và giới thiệu công nghệ Bê tông dự ứng lực tại Hội thảo Precast Comprehensive Solution - tháng 10/2023

Một số hình ảnh nổi bật của Công ty trong năm 2023



Đón tiếp đoàn lãnh đạo Công ty CHEC thăm và làm việc tại XMC - tháng 2/2023



Đón tiếp Ông Michihiko Ohta - Giám đốc phụ trách khu vực nước ngoài của PSM thăm và làm việc tại XMC - tháng 6/2023

Một số hình ảnh nổi bật của Công ty trong năm 2023



Gặp gỡ làm việc với Công ty Vertex Nhật Bản - tháng 7/2023



Gặp gỡ đoàn đại biểu Hiệp hội xây dựng Đài Loan - tháng 9/2023

Một số hình ảnh nổi bật của Công ty trong năm 2023



Đại hội công đoàn Công ty - tháng 5/2023



Phối hợp với Hội kỹ sư xây dựng Việt Nam tổ chức đào tạo kiến thức Quản lý dự án - tháng 5/2023

Các hoạt động chào mừng kỷ niệm 40 Sinh nhật Công ty



Ngày hội Hiến máu nhân đạo - Tháng 10/2023

Các hoạt động chào mừng kỷ niệm 40 Sinh nhật Công ty



Giải chạy Xuan Mai Corp - Run to Share - Tháng 10/2023

Các hoạt động chào mừng kỷ niệm 40 Sinh nhật Công ty



Giải Golf Tournament Xuan Mai Corp - Tháng 11/2023

Các hoạt động chào mừng kỷ niệm 40 Sinh nhật Công ty



Lễ trồng cây lưu niệm tại Nhà máy XMB - Tháng 11/2023

Các hoạt động chào mừng kỷ niệm 40 Sinh nhật Công ty



Giải bóng đá nam, nữ toàn hệ thống XMC - Tháng 11/2023

Các hoạt động chào mừng kỷ niệm 40 Sinh nhật Công ty



Tổ chức cho CBCNV du lịch Lệ Giang - Trung Quốc
Tháng 10/2023

Các hoạt động chào mừng kỷ niệm 40 Sinh nhật Công ty



Gala dinner sinh nhật Công ty - Khen thưởng các cá nhân, tập thể xuất sắc - Tháng 11/2023

Các hoạt động chào mừng kỷ niệm 40 Sinh nhật Công ty



Liên hoan văn nghệ chào mừng Sinh nhật Công ty
Tháng 11/2023

Work with Us



Phone Number

(+84)-024.7303 8866



Email Address

info@xuanmaicorp.vn



Website

www.xmc.com.vn