

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
NĂM 2024 VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025**

NĂM  
2025

Kính thưa Quý vị đại biểu,

Kính thưa Quý cổ đông,

Thay mặt HĐQT Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, tôi xin trình bày trước các Quý vị cổ đông Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty trong năm 2024 và định hướng hoạt động năm 2025.

**I. Kết quả hoạt động của HĐQT năm 2024**

**1. Kết quả chỉ đạo triển khai các nội dung được ĐHĐCĐ 2024 thông qua**

**1.1. Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh 2024**

Năm 2024, nền kinh tế Việt Nam đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức cả về nội tại và các yếu tố bên ngoài. Tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường với nhiều yếu tố rủi ro, bất định. Xung đột quân sự leo thang, cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn diễn ra ngày càng gay gắt, nhiều quốc gia tăng cường chính sách bảo hộ thương mại, nợ công và thâm hụt ngân sách gia tăng, chuỗi cung ứng toàn cầu đứt gãy cục bộ, đã tác động đến hòa bình, ổn định và tăng trưởng kinh tế thế giới.

Trong nước, những vướng mắc, bất cập trong nội tại nền kinh tế đã tồn đọng, tích tụ nhiều năm buộc Chính phủ phải đưa ra nhiều quyết sách để xử lý, hỗ trợ doanh nghiệp, phát triển kinh tế. Mặc dù kết quả đạt được của nền kinh tế Việt Nam năm 2024 tương đối khả quan với tỷ lệ tăng trưởng GDP đạt 7,09%, nhưng lĩnh vực xây dựng và thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn cần tháo gỡ.

Trước bối cảnh khó khăn chung của lĩnh vực xây dựng, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chưa thể quay trở lại đà phục hồi và tăng trưởng như giai đoạn trước đây. Các dự án đầu tư của Công ty chưa triển khai thực hiện được theo kế hoạch do vướng mắc về các thủ tục pháp lý, phê duyệt của Nhà nước. Hoạt động nhận thầu giảm sút do sự cạnh tranh về giá, nhiều đơn vị chấp nhận mức giá thấp để tạo dòng tiền và duy trì nguồn công việc, giữ chân người lao động. Những yếu tố nêu trên dẫn đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2024 không đạt so với kế hoạch đã đề ra.

Một số chỉ tiêu thực hiện trong năm 2024 của Công ty mẹ và Hợp nhất các đơn vị thành viên cụ thể như sau:

**Công ty mẹ:**

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ TH/KH 2024
1	Tổng sản lượng	Tỷ đồng	2.521,849	1.388,716	55,1%
2	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	2.420,827	1.732,510	71,6%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	79,886	11,688	14,6%
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	63,640	3,119	4,9%



**Hợp nhất các đơn vị thành viên:**

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ TH/KH 2024
1	Tổng sản lượng	Tỷ đồng	2.579,067	1.566,053	60,7%
2	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	2.528,857	1.627,848	64,4%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	83,582	19,724	23,6%
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	66,003	7,337	11,1%

Năm 2024, kết quả kinh doanh của Công ty mẹ: tổng doanh thu đạt 71,6%; lợi nhuận sau thuế đạt 4,9% so với kế hoạch; kết quả kinh doanh của Hợp nhất các đơn vị thành viên: tổng doanh thu đạt 64,4%; lợi nhuận sau thuế đạt 11,1% so với kế hoạch.

**1.2. Việc trích lập các quỹ, phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức:**

Nội dung	Nghị quyết ĐHĐCĐ 2023	Thực hiện	Thực hiện/Nghị quyết (%)
Trích quỹ khen thưởng	1.008.034.539	1.008.034.539	100%
Trích quỹ phúc lợi	1.008.034.539	1.008.034.539	100%
Cổ tức (%)	0	0	-

**1.3. Thù lao của HĐQT, Ban Kiểm soát và thưởng cho Ban Điều hành năm 2023:**

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ 2024, mức chi trả thù lao cho HĐQT, BKS và thưởng Ban điều hành như sau:

- Mức trả thù lao cho HĐQT, BKS: 1.008.034.539 đồng
- Mức thưởng cho Ban điều hành: 504.017.270 đồng

Tuy nhiên, căn cứ tình hình thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty chưa thực hiện chi trả khoản thù lao và thưởng này.

**1.4. Về việc lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập báo cáo tài chính 2024:** Theo ủy quyền của ĐHĐCĐ, ngày 08/07/2024, HĐQT đã phê duyệt lựa chọn và ký Hợp đồng kiểm toán với Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt thực hiện kiểm toán và soát xét thông tin tài chính giữa niên độ và kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

Ngày 03/12/2024, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 18/2024/NQ/XMC-HĐQT về việc thay đổi đơn vị kiểm toán. Theo đó, Công ty ký biên bản thanh lý Hợp đồng kiểm toán với Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt và ký Hợp đồng kiểm toán với Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

**1.5. Việc sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty**

Ngày 24/4/2024, Hội đồng quản trị Công ty đã hoàn thiện và ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sửa đổi theo nội dung đã được ĐHĐCĐ thường niên 2024 phê duyệt.

**2. Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2024**

**2.1. Tổng kết các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của HĐQT**

Hội đồng quản trị hoạt động tuân thủ theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành. Hội đồng quản trị đã bám sát Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, tình hình biến động của thị trường và hoạt động sản xuất kinh doanh thực tế của Công ty để đưa ra đường lối, định hướng, quyết sách kịp thời, nhờ đó tác động tích cực tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



Trong năm 2024, HĐQT đã thực hiện tốt việc phân cấp/phân quyền, giao việc cho thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, làm rõ trách nhiệm của từng thành viên đồng thời nâng cao tính chủ động trong công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc.

Trong năm 2024, HĐQT đã tiến hành 24 phiên họp, ban hành 24 Nghị quyết. Nội dung các phiên họp luôn được sự nhất trí và đồng thuận cao, tạo điều kiện thuận lợi trong việc đưa các Nghị quyết của HĐQT vào thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Các quyết định quan trọng được HĐQT thông qua trong năm 2024 cụ thể như sau:

- ❖ Hợp tác đầu tư Dự án nhà ở cao tầng thuộc Khu đô thị Yên Bình, Thái Nguyên;
- ❖ Phương án chuyển nhượng các Hợp đồng mua bán shophouse Ecogreen Sài Gòn, chuyển nhượng căn hộ tại Dự án Ecolife Riverside Nhơn Bình, diện tích thương mại tại tòa CT1 Ngô Thì Nhậm;
- ❖ Thông qua việc thay đổi đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024;
- ❖ Phương án vay vốn tại các ngân hàng BIDV, Bắc Á, Lộc Phát Việt Nam;
- ❖ Cam kết bảo lãnh cho các công ty con tại Ngân hàng;
- ❖ Thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp và chỉnh sửa điều lệ Công ty;
- ❖ Các nội dung quan trọng khác thuộc thẩm quyền quyết định của HĐQT.

## 2.2. *Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT*

Trong năm 2024, Ban Kiểm toán nội bộ và Văn phòng HĐQT đã thực hiện đầy đủ, kịp thời theo đúng chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ và Văn phòng Hội đồng quản trị.

**Ban Kiểm toán nội bộ:** thực hiện vai trò kiểm tra, giám sát, đánh giá tính tuân thủ, đúng đắn, hiệu quả trong công tác quản lý, điều hành và thực thi mọi hoạt động của Công ty. Trong năm 2024, Ban Kiểm toán nội bộ hoàn thiện và ban hành các quy trình, quy chế giúp tăng cường công tác kiểm soát hoạt động tại các đơn vị thành viên. Ban Kiểm toán nội bộ cũng thực hiện kiểm toán hoạt động tại toàn bộ các công ty thành viên, phát hành báo cáo và đề xuất các kiến nghị, giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động tại các đơn vị này. Ngoài ra, Ban Kiểm toán nội bộ vẫn tiếp tục thực hiện kiểm tra, giám sát các hợp đồng, hồ sơ thanh quyết toán cũng như quy trình phê duyệt các gói thầu tại các dự án mà công ty triển khai.

**Văn phòng HĐQT:** thực hiện vai trò tham mưu, giúp việc cho HĐQT trong việc giám sát, theo dõi, đôn đốc các đơn vị, phòng ban thực hiện các quyết định, chỉ thị và nhiệm vụ được HĐQT giao; 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 ĐHĐCĐ thường niên 2024 của Công ty.

## 2.3. *Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc*

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 Tổng Giám đốc trong nhiệm kỳ 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 hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024; xây dựng và triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024;

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

- Tổ chức thực hiện nghiêm túc việc lập báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên, báo cáo tài chính năm và Báo cáo thường niên;

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

### **3. Báo cáo về các giao dịch giữa Công ty, công ty con và các đối tượng có liên quan**

**3.1.** Về các giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên HĐQT, TGD, người điều hành khác của Công ty và những người có liên quan: trong năm 2024 không có giao dịch.

**3.2.** Các giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch: được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định của pháp luật, điều lệ tổ chức và hoạt động và các quy chế nội bộ của Công ty.

## **II. Kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025**

Hội đồng quản trị Công ty chỉ đạo, tập trung thực hiện các công việc trọng tâm trong năm 2025 như sau:

- Đối với hoạt động nhận thầu: tập trung xây dựng đội ngũ phát triển thị trường chuyên nghiệp, tổng hợp, nắm bắt thông tin thị trường, làm cơ sở chào thầu, gia tăng hiệu quả công tác chào thầu; Năm 2025 tập trung vào các dự án đầu tư công, các dự án có vốn đầu tư FDI.

- Đối với hoạt động đầu tư: tập trung thực hiện các Dự án đầu tư đang triển khai, đảm bảo đúng tiến độ, kế hoạch về doanh thu, sản lượng đã đặt ra. Ngoài ra, trong năm 2025, Công ty tiếp tục đẩy mạnh công tác hoàn thiện hồ sơ pháp lý một số dự án đầu tư, đủ điều kiện để triển khai. Mục tiêu là trong năm 2025 hoàn thành ít nhất thủ tục pháp lý chấp thuận chủ trương đầu tư 1 dự án bất động sản.

- 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 2025 – 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.

- Nghiên cứu, đầu tư dây chuyền công nghệ mới, tái cơ cấu các nhà máy, góp phần nâng cao năng suất hoạt động và gia tăng hiệu quả kinh doanh tại các đơn vị.

- 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.

- 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 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; xử lý quyết liệt các bất động sản đầu tư tại các dự án như Ecogreen Sài Gòn, 360 Giải Phóng và một số dự án khác nhằm thu hồi vốn;

- + 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 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 2025, 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 tình hình hoạt động của các đơn vị này.

- 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.

**Kính thưa quý vị cổ đông!**

Năm 2024, với sự nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên trong Công ty, sự thống nhất trong công tác điều hành, tổ chức bộ máy của Ban Lãnh đạo, mặc dù còn nhiều khó khăn nhưng Công ty vẫn duy trì nguồn việc, tiếp tục tạo dựng uy tín và phát triển thương hiệu Xuân Mai Corp trên thị trường. Hội đồng quản trị kính mong tiếp tục nhận được sự hỗ trợ của quý vị cổ đông để chúng tôi tiếp tục quá trình xây dựng và phát triển Công ty theo định hướng chiến lược, đưa XMC trở thành tổng thầu hàng đầu Việt Nam theo công nghệ PC và một đơn vị đầu tư bất động sản uy tín trên thị trường.

Nhân dịp này thay mặt Công ty, Hội đồng quản trị xin gửi lời tri ân đến quý vị cổ đông về sự ủng hộ giúp đỡ của quý vị trong thời gian qua. Xin kính chúc quý vị và gia đình sức khỏe và thành công.

Trân trọng cảm ơn!

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2025

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



**Bùi Khắc Sơn**

**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ SXKD  
NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2025**

**NĂM  
2025**

**Kính thưa Quý vị đại biểu,**

**Kính thưa Quý cổ đông,**

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc, tôi xin trân trọng báo cáo trước Đại hội về kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024, đồng thời trình bày định hướng và kế hoạch kinh doanh năm 2025 để Đại hội đồng cổ đông xem xét, thảo luận và phê duyệt. Cụ thể như sau:

**I. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2024**

**1. Phân tích tình hình kinh tế:**

***Kinh tế thế giới:***

Năm 2024, kinh tế thế giới tiếp tục phục hồi chậm và không đồng đều, với tăng trưởng GDP toàn cầu đạt 3,2%, giảm nhẹ so với 3,3% năm 2023. Căng thẳng địa chính trị kéo dài, đặc biệt là xung đột Nga - Ukraine và bất ổn tại Trung Đông, tiếp tục ảnh hưởng tiêu cực đến tăng trưởng kinh tế. Nợ công toàn cầu tăng cao, đạt khoảng 100 nghìn tỷ USD trong năm 2024, tương đương khoảng 93% GDP toàn cầu, đặt ra thách thức lớn cho sự ổn định kinh tế và tài khóa của nhiều quốc gia. Trong bối cảnh đó, các nền kinh tế cần tập trung vào cải cách cơ cấu, thúc đẩy đầu tư công và tư, cũng như tăng cường hợp tác quốc tế để đối phó với những thách thức hiện hữu và duy trì đà tăng trưởng bền vững.

***Kinh tế Việt Nam:***

Năm 2024, kinh tế Việt Nam đạt mức tăng trưởng ấn tượng 7,09%, cao hơn so với 5,05% của năm 2023, đưa quy mô GDP lên 476,3 tỷ USD. Tuy nhiên, các số liệu trên chưa phản ánh đúng vào nền kinh tế.

Về tổng thể bức tranh kinh tế Việt Nam năm 2024 đã đối mặt với nhiều khó khăn thách thức như: <sup>(1)</sup>Chịu ảnh hưởng nặng nề của bão Yagi (thiệt hại khoảng 81,5 nghìn tỷ đồng, phá hủy cơ sở hạ tầng, nhà máy và làm ngập lụt trên diện rộng); <sup>(2)</sup>Suy giảm động lực tăng trưởng ở khu vực công nghiệp và dịch vụ; <sup>(3)</sup>Mặc dù vốn FDI thực hiện đạt mức cao, nhưng tốc độ tăng vốn FDI đăng ký có dấu hiệu giảm dần qua từng tháng, ảnh hưởng đến tăng trưởng trung và dài hạn; <sup>(4)</sup>Biến động tỷ giá USD/VND khó dự đoán, ảnh hưởng đến hoạt động xuất nhập khẩu và ổn định tài chính; <sup>(5)</sup>Thách thức lớn từ việc cải cách hành chính lớn nhất trong nhiều thập kỷ, trong ngắn hạn đã gây ra gián đoạn và ảnh hưởng đến môi trường đầu tư.

Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước, tỷ lệ bao phủ nợ xấu của nhóm ngân hàng tư nhân đang ở mức thấp (dưới 50%). Tính đến cuối năm 2024, tổng nợ xấu của các ngân hàng thương mại đạt khoảng 733.904 tỷ đồng, tăng 3,4% so với cuối năm 2023.



Năm 2024, nhiều doanh nghiệp lớn trong ngành xây dựng tại Việt Nam đã ghi nhận sự sụt giảm về sản lượng, doanh thu và lợi nhuận, hoặc thậm chí báo lỗ lũy kế.

Hoạt động của doanh nghiệp thuộc lĩnh vực bất động sản và xây dựng vẫn đang có nhiều khó khăn, thách thức như:

+ **Vướng mắc pháp lý:** Quá trình phê duyệt dự án vẫn chậm do các thủ tục pháp lý chưa được tháo gỡ triệt để, đặc biệt liên quan đến Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản. Việc triển khai các dự án mới gặp khó khăn do quy định về đấu giá quyền sử dụng đất và quy trình cấp phép xây dựng còn phức tạp. Đặc biệt là ảnh hưởng của việc cải cách các đơn vị hành chính.

+ **Mất cân đối cơ cấu sản phẩm:** Thị trường thiếu hụt nhà ở giá phù hợp cho người thu nhập thấp, trong khi dư thừa sản phẩm cao cấp, dẫn đến thanh khoản giảm và tồn kho tăng.

+ **Giá nhà tăng cao:** Thiếu nguồn cung khiến giá nhà tăng mạnh, vượt khả năng chi trả của nhiều người lao động, đặc biệt tại các đô thị lớn.

+ **Biến động giá vật liệu xây dựng:** Giá vật liệu xây dựng (xi măng, sắt thép, cát...) tăng mạnh do chi phí sản xuất và vận chuyển leo thang, làm gia tăng chi phí xây dựng. Khả năng cung ứng vật liệu xây dựng bền vững còn hạn chế (đặc biệt là vật tư cát, đá), ảnh hưởng đến tiến độ thi công các công trình lớn.

+ **Áp lực từ suy thoái kinh tế toàn cầu:** Xu hướng tăng trưởng kinh tế chậm lại tại nhiều quốc gia ảnh hưởng đến dòng vốn đầu tư nước ngoài vào bất động sản Việt Nam. Lạm phát và biến động tỷ giá có thể tác động đến chi phí đầu tư và khả năng huy động vốn từ các quỹ đầu tư quốc tế.

+ **Niềm tin thị trường chưa phục hồi hoàn toàn:** Sau giai đoạn trầm lắng 2022-2023, tâm lý nhà đầu tư vẫn còn thận trọng, giao dịch chưa thực sự sôi động như giai đoạn trước. Một số doanh nghiệp bất động sản còn gặp khó khăn trong việc tái cơ cấu và phục hồi hoạt động kinh doanh.

## 2. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty

### 2.1. Kết quả Công ty mẹ:

*Về sản lượng, doanh thu*

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ TH/KH 2024
1	Tổng sản lượng	Tỷ đồng	2.521,849	1.388,716	55,1%
2	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	2.420,827	1.732,510	71,6%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	79,886	11,688	14,6%
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	63,640	3,119	4,9%

### 2.2. Kết quả Hợp nhất:

*Về sản lượng, doanh thu*

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ TH/KH 2024
1	Tổng sản lượng	Tỷ đồng	2.579,067	1.566,053	60,7%
2	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	2.528,857	1.627,848	64,4%



3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	83,582	19,724	23,6%
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	66,003	7,337	11,1%

## II. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SXKD NĂM 2024

Căn cứ Kế hoạch SXKD 2024 đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 đã không đạt kế hoạch đề ra. Từ số liệu tổng hợp có thể đánh giá như sau:

- So với tỷ lệ hoàn thành chỉ tiêu doanh thu (khoảng 64–71% kế hoạch) và sản lượng (55–60%), thì tỷ lệ hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận chỉ ở mức 5–15% (Công ty mẹ) và 11–24% (hợp nhất), cho thấy chi phí hoạt động và các yếu tố giảm hiệu quả kinh doanh đã ảnh hưởng mạnh đến biên lợi nhuận.

- Ở bức tranh hợp nhất, các chỉ tiêu vẫn không đạt kế hoạch, nhưng một số chỉ tiêu (như lợi nhuận trước thuế) có tỷ lệ hoàn thành (23,6%) cho thấy có những đơn vị thành viên đã đóng góp đáng kể vào kết quả hợp nhất.

Nguyên nhân chính của việc các chỉ tiêu kinh tế về sản lượng, doanh thu và lợi nhuận thực hiện 2024 không đạt kế hoạch đề ra là do một số nguyên nhân sau:

- **Lĩnh vực Bất động sản:** Các vướng mắc về thủ tục pháp lý đã ảnh hưởng đến tiến độ hoàn thành các dự án cũ, cũng như triển khai các dự án mới. Hơn nữa, việc chuyển nhượng các dự án bất động sản theo kế hoạch cũng gặp khó khăn.

- **Lĩnh vực xây lắp:**

- + Bộ máy phát triển thị trường chưa đáp ứng đủ khối lượng công việc yêu cầu từ hệ thống.

- + Khó khăn trong các dự án bất động sản đã làm giảm khối lượng công việc chung của thị trường, ảnh hưởng trực tiếp đến nguồn cung công việc cho XMC.

- + Một số dự án đầu tư công bị chậm triển khai, tác động tiêu cực đến kế hoạch ghi nhận sản lượng và doanh thu của XMC.

- + Các khó khăn trong việc thu hồi công nợ cũ và xử lý các dự án tồn đọng đã dẫn đến chi phí tài chính cao, ảnh hưởng đến lợi nhuận kế hoạch. Thậm chí, XMC phải trả cho nhà thầu và nhà cung cấp mức giá cao hơn thị trường để đảm bảo tiến độ triển khai dự án.

Bên cạnh đó, năm 2024 Công ty cũng đã ghi nhận được một số kết quả khả quan như:

- Hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng công trình DV01 – Dự án Rose Town.
- Công ty đã ký kết khoảng 25 hợp đồng thi công với giá trị sản lượng đạt ~1.100 tỷ đồng. Các công trình tiêu biểu như: Lần đầu tiên XMC tham gia liên danh thực hiện gói thầu trọng điểm quốc gia có tính chất đặc thù và quy mô như công trình cải tạo nhà ga hành khách T2 Nội Bài; các công trình nhà công nghiệp có nguồn vốn FDI như Nitori, SMC, Asahi, SLP,... đều hoàn thành đúng tiến độ và nhận được đánh giá cao từ Chủ đầu tư / tổng thầu.

- Công tác thu hồi công nợ đã có những tiến triển tích cực, đặc biệt với các cụm công nợ của BIM Group, VC2, Videc, NIC,...



- Hoàn thiện pháp lý, đảm bảo tính chắc chắn của các tài sản bất động sản tại Bình Dương và Xuân Mai Sài Gòn.

### **III. DỰ KIẾN KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ NHỮNG NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM NĂM 2025**

#### **1. Dự báo kinh tế năm 2025:**

##### ***Kinh tế thế giới:***

Năm 2025, kinh tế toàn cầu được dự báo sẽ duy trì mức tăng trưởng ổn định nhưng dưới mức trung bình dài hạn. Theo Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD), tăng trưởng GDP toàn cầu dự kiến đạt 3,3%. Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) cảnh báo về sự tăng trưởng chậm lại, với dự báo GDP toàn cầu chỉ đạt 3,2% trong năm 2025, thấp hơn mức trung bình trước đại dịch.

Các yếu tố ảnh hưởng đến tăng trưởng bao gồm căng thẳng thương mại, xung đột địa chính trị và chính sách tiền tệ thắt chặt tại nhiều quốc gia. Đặc biệt, quyết định tăng thuế nhập khẩu của Mỹ có thể gây ảnh hưởng tiêu cực đến tăng trưởng toàn cầu.

##### ***Kinh tế Việt Nam:***

Việt Nam được dự báo sẽ tiếp tục duy trì mức tăng trưởng kinh tế ấn tượng trong năm 2025. Ngân hàng Thế giới (WB) dự báo GDP thực của Việt Nam sẽ tăng trưởng 6,8% trong năm 2025, trước khi ổn định ở mức 6,5% vào năm 2026. Quốc hội Việt Nam đã nâng mục tiêu tăng trưởng GDP năm 2025 lên ít nhất 8%, từ mức 6,5%-7,0% trước đó, cho thấy quyết tâm thúc đẩy kinh tế mạnh mẽ hơn.

Động lực tăng trưởng chính bao gồm đầu tư công vào hạ tầng, thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) và sự phát triển của khu vực kinh tế tư nhân. Tuy nhiên, Việt Nam cũng phải đối mặt với thách thức từ sự giảm tốc của xuất khẩu do nhu cầu từ các đối tác thương mại lớn như Mỹ, EU và Trung Quốc có xu hướng giảm.

##### ***Nhận định về lĩnh vực BĐS và thị công xây dựng:***

**Bất động sản:** Thị trường bất động sản có thể đối mặt với sự chững lại do việc cải cách, sáp nhập các đơn vị hành chính, gây gián đoạn trong việc giải quyết các vấn đề pháp lý. Tuy nhiên, các dự án nhà ở xã hội và bất động sản công nghiệp có thể nhận được sự hỗ trợ từ chính sách và tiếp tục phát triển, đặc biệt khi Việt Nam đẩy mạnh thu hút FDI và phát triển công nghiệp.

**Thị công xây dựng:** Ngành xây dựng được kỳ vọng sẽ hưởng lợi từ các dự án đầu tư công lớn về hạ tầng giao thông và năng lượng. Tuy nhiên, XMC cần chú trọng đến việc tối ưu hóa chi phí, nâng cao năng suất và chất lượng công trình để duy trì cạnh tranh trong bối cảnh chi phí nguyên vật liệu và nhân công có thể tăng cao.

Ban Tổng Giám đốc nhận định, năm 2025 sẽ là một năm với nhiều cơ hội và thách thức đối với kinh tế Việt Nam nói chung và XMC nói riêng. Việc tận dụng hiệu quả các động lực tăng trưởng và ứng phó linh hoạt với biến động thị trường sẽ là yếu tố then chốt để đạt được các mục tiêu kinh tế đề ra. Mặc dù còn tiềm ẩn nhiều khó khăn và thách thức, Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn quyết tâm cao đặt ra một số chỉ tiêu cơ bản trong kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 như sau:

#### **2. Các chỉ tiêu chính:**

##### **2.1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh Công ty mẹ:**



Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Tỷ lệ tăng trưởng (%)
Tổng sản lượng	Tỷ đồng	1.388,716	2.570,669	85,1%
Tổng doanh thu	Tỷ đồng	1.732,510	2.496,571	44,1%
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	11,688	17,523	49,9%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	3,119	11,443	266,9%

## 2.2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh hợp nhất:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Tỷ lệ tăng trưởng (%)
Tổng sản lượng	Tỷ đồng	1.566,053	2.627,372	67,8%
Tổng doanh thu	Tỷ đồng	1.627,848	2.567,107	57,7%
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	19,724	33,919	72,0%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	7,337	24,621	235,6%

## 3. Định hướng và giải pháp triển khai kế hoạch SXKD năm 2025:

### 3.1. Tập trung triển khai các dự án / công trình trọng điểm:

- **Đánh giá lại tính khả thi của toàn bộ danh mục dự án bất động sản**, xác định rõ các dự án trọng điểm, ưu tiên nguồn lực đẩy nhanh tiến độ để kịp thời hạch toán doanh thu, lợi nhuận. Trước mắt, tập trung hoàn thành đúng tiến độ hai dự án trọng điểm đang triển khai: **Nhà ở cao tầng Yên Bình – Thái Nguyên** và **Dự án Daklak**.

- **Khẩn trương hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các dự án trọng điểm**, bao gồm: Chung cư Lê Hồng Phong; Dự án Vĩnh Yên; Dự án Lê Trọng Tấn – Hà Đông; Dự án Chúc Sơn.

- **Ưu tiên tập trung nguồn lực (nhân lực, tài chính)** vào các dự án có khả năng tạo dòng tiền nhanh và tỷ suất lợi nhuận cao.

### 3.2. Quản lý chi phí:

- **Lập phương án kinh doanh**: Lập phương án kinh doanh và dự trù ngân sách chi tiết cho từng dự án và bộ phận, đảm bảo phân bổ nguồn lực hợp lý.

- **Kiểm soát chi phí**: Áp dụng các biện pháp giám sát chặt chẽ kiểm soát phương án kinh doanh, để theo dõi và phân tích chi phí.

- **Đàm phán với nhà cung cấp**: Tìm kiếm và thương thảo với các nhà cung cấp để có giá cả và điều kiện hợp đồng tốt nhất.

### 3.3. Thu hồi công nợ:

- **Lập và phân loại** các khoản công nợ cần thu hồi thường xuyên và liên tục.

- **Tập trung công tác thu hồi và xử lý công nợ** nhằm tạo dòng tiền, giảm chi phí tài chính, đặc biệt ưu tiên xử lý các khoản công nợ lớn tồn đọng như tại dự án



Seahorse Nha Trang, Lũng Lô và các cụm công trình cũ gồm BIM Group, Xuân Mai Sài Gòn, Tincom, Paragon, Việt Hưng, NIC,...

- **Áp dụng biện pháp pháp lý:** Trong trường hợp cần thiết, tiến hành các thủ tục pháp lý để thu hồi công nợ.

### **3.4. Khai thác hiệu quả tài sản:**

- **Đánh giá tài sản hiện có:** Kiểm tra và đánh giá giá trị sử dụng của các tài sản, đặc biệt là bất động sản nhà máy và thiết bị thi công.

- **Tối ưu hóa sử dụng:** Đảm bảo tài sản được sử dụng hiệu quả, giảm thiểu lãng phí và chi phí bảo dưỡng.

- **Xem xét chuyển nhượng hoặc cho thuê:** Đối với những tài sản không hiệu quả, xem xét các phương án chuyển nhượng hoặc cho thuê để thu hồi vốn.

### **3.5. Phát triển thị trường:**

- **Nghiên cứu thị trường:** Tiếp cận các chương trình đầu tư công do chính phủ triển khai trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng (dự án nhà ở xã hội, cơ sở hạ tầng giao thông, và các công trình công cộng khác). Tiếp cận các chủ đầu tư, tổng thầu xây dựng liên quan đến các dự án có nguồn vốn FDI (khu công nghiệp, khu đô thị mới, trung tâm thương mại, và các dự án xanh), kịp thời nắm bắt các cơ hội hợp tác, liên doanh, hoặc thầu các công trình quy mô lớn.

- **Mở rộng mạng lưới khách hàng:** Tham gia các sự kiện, hội chợ để tiếp cận và mở rộng đối tượng khách hàng tiềm năng. Xây dựng lực lượng phát triển thị trường chuyên môn, chuyên nghiệp.

### **3.6. Tinh gọn bộ máy:**

- **Tinh gọn bộ máy quản lý** thông qua việc rà soát, cắt giảm các khâu trung gian không hiệu quả trong quản lý điều hành.

- **Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực** bằng việc đánh giá, sàng lọc nhân sự yếu kém, tạo động lực nhằm tăng năng suất lao động và thu nhập của người lao động phù hợp với kết quả và chất lượng công việc.

### **3.7. Ứng dụng công nghệ:**

- **Đầu tư hạ tầng công nghệ:** Cập nhật và nâng cấp hệ thống dây chuyền công nghệ, hệ thống máy chủ, mạng và các thiết bị công nghệ thông tin.

- **Phát triển phần mềm quản lý:** Xây dựng hoặc mua bản quyền các phần mềm quản lý dự án, tài chính và quan hệ khách hàng (CRM).

- **Đào tạo nhân viên:** Tổ chức các khóa đào tạo về kỹ năng số, sử dụng phần mềm và bảo mật thông tin. Đẩy mạnh ứng dụng các công cụ trí tuệ nhân tạo để nâng cao năng suất lao động.

### **3.8. Công tác quản lý, điều hành giữa Công ty mẹ với các Công ty con:**

- **Tiếp tục tái cơ cấu các đơn vị thành viên,** đổi mới phương thức quản trị, điều hành sản xuất phù hợp với thực trạng, năng lực nội tại và đáp ứng tốt nhu cầu của thị trường.

- **Tăng cường giám sát tài chính,** quản lý chặt chẽ dòng tiền và các nguồn lực tài chính, đảm bảo các công ty con sử dụng hiệu quả, đúng mục đích.



- *Xây dựng và triển khai sớm đề án áp dụng mô hình quản lý tập trung*, đặc biệt trong hoạt động tìm kiếm khách hàng, phát triển thị trường và chuỗi cung ứng, nhằm gia tăng hiệu quả kinh doanh toàn hệ thống.

Kính thưa Quý vị đại biểu,

Kính thưa Quý cổ đông,

Trên đây là **Báo cáo tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch hoạt động năm 2025** của Công ty XMC. Mặc dù năm 2025 được dự báo vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức do bối cảnh kinh tế vĩ mô biến động, song dựa trên những tín hiệu khả quan đã ghi nhận được đến hết Quý I/2025, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng sẽ hoàn thành thành công các mục tiêu và kế hoạch đã đề ra.

Chúng tôi cam kết sẽ nỗ lực cao nhất, phát huy tinh thần đoàn kết, sáng tạo, quyết tâm vượt qua mọi thách thức để hoàn thành tốt kế hoạch kinh doanh, bảo đảm lợi ích cao nhất cho cổ đông và người lao động.

Ban Tổng Giám đốc rất mong tiếp tục nhận được sự tin tưởng, đồng thuận và phê duyệt từ Quý cổ đông để triển khai hiệu quả các nội dung kế hoạch.

**Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.**

Kính chúc toàn thể Quý vị đại biểu và Quý cổ đông sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Trân trọng cảm ơn!

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2025

**TM.BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Tel: (024) 73038866

Fax: (024) 73078866

Web: www.xmc.com.vn

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

NĂM  
2025

Kính thưa Quý vị đại biểu,  
Kính thưa Quý cổ đông,

Thay mặt Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (BKS), tôi xin trình bày trước các Quý vị cổ đông Báo cáo kết quả kiểm tra, giám sát các hoạt động của Công ty trong năm 2024.

I. Hoạt động của BKS năm 2024

1.1 Thông tin về các thành viên BKS năm 2024

TT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV BKS	Ngày không còn là TV BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ dự họp
1	Ông Nguyễn Minh Đức (Sinh năm 1989)	Trưởng BKS		20/4/2024	2/2	100%
2	Ông Nguyễn Minh Đức (Sinh năm 1978)	Trưởng BKS	20/4/2024		2/2	100%
3	Bà Phạm Mỹ Hạnh	TVBKS	20/4/2024		4/4	100%
4	Bà Phạm Thị Thanh Huyền	TVBKS	20/4/2024		4/4	100%

1.2 Tóm tắt nội dung các phiên họp của BKS năm 2024

Trong năm 2024, BKS đã tiến hành họp 4 phiên. Nội dung cụ thể như sau:

Phiên họp	Tỷ lệ biểu quyết	Nội dung chính
Phiên họp 1	3/3	- Thảo luận và đánh giá BCTC của công ty mẹ, và BCTC hợp nhất công ty năm 2023. - Xem xét và đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh của công ty so với kế hoạch đề ra. - Đánh giá công tác giám sát tính tuân thủ các quy định của các TVHĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các vị trí quản lý của công ty năm 2023.
Phiên họp 2	3/3	- Thảo luận và thống nhất các nội dung Báo cáo của BKS trình ĐHĐCĐ thường niên 2024.
Phiên họp 3	3/3	- Xem xét các nội dung theo kế hoạch hoạt động 2024 đã được ĐHĐCĐ thông qua. - Xem xét BCTC của công ty mẹ, và BCTC hợp nhất 6 tháng đầu năm 2024.



<b>Phiên họp 4</b>	3/3	- Xem xét BCTC của công ty mẹ, và BCTC hợp nhất quý III năm 2024. - Xem xét và thảo luận việc thực hiện kế hoạch SXKD năm 2024.
--------------------	-----	--

**1.3 Thù lao của BKS năm 2023**

Công ty chưa thực hiện chi trả thù lao BKS năm 2023.

**II. Báo cáo kết quả hoạt động giám sát HĐQT, BTGD của BKS**

**2.1 Báo cáo kết quả giám sát hoạt động của HĐQT**

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã thể hiện vai trò trong công tác định hướng, chỉ đạo, quản lý Công ty trong phạm vi thẩm quyền của Hội đồng quản trị, thể hiện ở các lĩnh vực sau:

- 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 Hội đồng quản trị.
- Thực hiện hoạt động giám sát Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai và thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 và các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị.
- Trong năm, BKS không nhận được khiếu nại của cổ đông về các sai phạm của HĐQT trong quá trình thực hiện nhiệm vụ được giao.

**2.2 Báo cáo kết quả giám sát hoạt động của Ban TGD**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên được thông qua, và các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị thể hiện trên các nội dung sau:

- Ban hành, bổ sung các quy chế quản trị nội bộ, đẩy mạnh công tác đào tạo nội bộ, cơ cấu tổ chức lại bộ máy phục vụ cho việc điều hành, quản lý công ty được minh bạch, hiệu quả.
- Trong năm 2024, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai, chỉ đạo, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thực hiện các chỉ tiêu kinh tế theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã thông qua và các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị công ty.
- Triển khai các cuộc họp và thống nhất về kế hoạch sản xuất kinh doanh và chỉ đạo công tác quản lý, điều hành trong phạm vi thẩm quyền của Ban Tổng Giám đốc.
- Trong năm, BKS không nhận được khiếu nại của cổ đông về các sai phạm của BTGD trong quá trình triển khai thực hiện nhiệm vụ được giao.

**2.3 Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc (Giám đốc), người điều hành khác của doanh nghiệp và những người có liên quan của đối tượng đó; giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc (Giám đốc), người điều hành khác của doanh nghiệp là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch.**

2.3.1 Trong năm 2024, BKS nhận thấy chưa phát sinh giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên

10/01/2025



Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người điều hành khác của doanh nghiệp và những người có liên quan của đối tượng đó.

2.3.2 Các giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc (Giám đốc), người điều hành khác của doanh nghiệp là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định của pháp luật, điều lệ tổ chức và hoạt động, và các quy chế nội bộ của công ty.

**III. Hoạt động giám sát việc thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024**

**3.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024**

Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của công ty như sau:

**3.1.1 Giá trị sản lượng, doanh thu, lợi nhuận công ty mẹ**

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ TH/KH 2024
1	Tổng sản lượng	Tỷ đồng	2.521,849	1.388,716	55,1%
2	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	2.420,827	1.732,510	71,6%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	79,886	11,688	14,6%
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	63,640	3,119	4,9%

**3.1.2 Giá trị sản lượng, doanh thu, lợi nhuận Hợp nhất**

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ TH/KH 2024
1	Tổng sản lượng	Tỷ đồng	2.579,067	1.566,053	60,7%
2	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	2.528,857	1.627,848	64,4%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	83,582	19,724	23,6%
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	66,003	7,337	11,1%

**3.2 Thực hiện việc phân phối lợi nhuận và chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và chi trả cổ tức của Công ty năm 2024**

*Đơn vị tính: đồng*

Nội dung	NQ ĐHĐCĐ 2024	Thực hiện 2024	TH/NQ (%)
Trích quỹ khen thưởng	1.008.034.539	1.008.034.539	100%
Trích quỹ phúc lợi	1.008.034.539	1.008.034.539	100%
Trả thù lao HĐQT, BKS	1.008.034.539	Chưa thực hiện	0%
Thưởng Ban điều hành	504.017.270	Chưa thực hiện	0%
Cổ tức (%)	0	0	-

**3.3 Về việc lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo Tài chính của Công ty năm 2024**

Ngày 08/7/2024, Công ty đã lựa chọn và ký hợp đồng với Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt thực hiện kiểm toán và soát xét thông tin tài chính giữa niên độ và kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

Ngày 03/12/2024, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 18/2024/NQ/XMC-HĐQT về việc thay đổi đơn vị kiểm toán. Theo đó, Công ty ký biên bản thanh lý Hợp đồng kiểm toán với Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt và ký Hợp đồng kiểm toán với Chi nhánh



Công ty TNHH Kiểm toán NVA để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

### 3.4 Việc sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty

Ngày 24/4/2024, Hội đồng quản trị Công ty đã hoàn thiện và ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sửa đổi theo nội dung đã được ĐHĐCĐ thường niên 2024 phê duyệt.

### IV. Kiến nghị của BKS

Ban Kiểm soát kiến nghị Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty một số vấn đề sau:

1. Hoàn thiện hệ thống các quy trình nội bộ, quy trình quản lý, giám sát hoạt động đối với các công ty con, tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản trị, điều hành.

2. Đánh giá, phân loại và cần có các biện pháp cứng rắn trong việc thu hồi, xử lý các khoản nợ khó đòi; đồng thời đẩy mạnh công tác thu tiền để đảm bảo dòng tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

3. Đẩy mạnh công tác đào tạo để nâng cao trình độ, kỹ năng, và hiệu suất làm việc của người lao động.

### V. Kế hoạch hoạt động của BKS năm 2025

Ban kiểm soát sẽ tập trung thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm sau đây:

- Giám sát tính tuân thủ Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2025 được thông qua. BKS coi đây là nhiệm vụ trọng tâm đảm bảo quyền lợi tối ưu nhất cho các cổ đông của công ty.

- Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính 06 tháng và báo cáo năm của Công ty; báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.

- Giám sát việc ban hành các quy định, quy chế hoạt động cũng như các chính sách của HĐQT, Ban TGD ban hành nhằm đảm bảo tính tuân thủ pháp luật, và điều lệ công ty.

Trên đây là báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát cho năm tài chính 2024 kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Cuối cùng thay mặt Ban kiểm soát, xin kính chúc các quý vị đại biểu, quý cổ đông mạnh khỏe, hạnh phúc, thành công, chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2025

TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG  
XUÂN MẠI  
Q. HÀ ĐÔNG - T.P. HÀ NỘI  
Nguyễn Minh Đức



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Tel: (024) 73038866

Fax: (024) 73078866

Web: www.xmc.com.vn

TỜ TRÌNH  
THÔNG QUA BCTC CÔNG TY MẸ VÀ BCTC  
HỢP NHẤT NĂM 2024 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

NĂM  
2025

Kính thưa Quý cổ đông,

HDQT kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 toàn Công ty được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA theo đúng các chuẩn mực kế toán Việt Nam với chỉ tiêu cơ bản dưới đây.

I. Báo cáo tài chính Công ty mẹ:

Đơn vị: đồng	
Chỉ tiêu	Số tiền
1. Tổng tài sản	2.782.803.319.522
2. Nợ phải trả	1.927.626.919.768
3. Vốn chủ sở hữu	855.176.399.754
Trong đó:	
- Vốn góp của chủ sở hữu	714.056.890.000
- Thặng dư vốn cổ phần	0
- Cổ phiếu quỹ	(30.845.085)
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	0
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	141.150.354.839
4. Tổng doanh thu (=DTT về bán hàng và cung cấp dịch vụ + DT hoạt động tài chính + Thu nhập khác)	1.732.510.473.967
5. Tổng chi phí (=Giá vốn hàng bán + CP Tài chính + CP Quản lý doanh nghiệp + CP Bán hàng + Chi phí khác)	1.720.822.683.526
6. Lợi nhuận trước thuế năm 2024	11.687.790.441
7. Lợi nhuận sau thuế năm 2024	3.118.793.561

II. Báo cáo tài chính hợp nhất:

Đơn vị: đồng	
Chỉ tiêu	Số tiền
1. Tổng tài sản	2.943.806.215.677
2. Nợ phải trả	2.056.167.250.386



3. Vốn chủ sở hữu	887.638.965.291
Trong đó:	
- Vốn góp của chủ sở hữu	714.056.890.000
- Thặng dư vốn cổ phần	0
- Cổ phiếu quỹ	(30.845.085)
- Quỹ đầu tư phát triển	6.631.748.703
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	0
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	147.166.000.063
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	19.815.171.610
4. Tổng doanh thu	1.627.848.061.778
(=DTT về bán hàng và cung cấp dịch vụ + DT hoạt động tài chính + Thu nhập khác)	
5. Tổng chi phí	1.595.123.780.119
(=Giá vốn hàng bán + CP Tài chính + CP Quản lý doanh nghiệp + CP Bán hàng + Chi phí khác)	
6. Phân lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	(13.000.163.408)
7. Lợi nhuận trước thuế năm 2024	19.724.118.251
8. Lợi nhuận sau thuế năm 2024	7.336.646.289

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Trân trọng!

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2025

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



Bùi Khắc Sơn



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

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

Tel: (024) 73038866

Fax: (024) 73078866

Website: www.xmc.com.vn

### TỜ TRÌNH

### PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2024

### MỨC CHI TRẢ THÙ LAO HĐQT, BKS NĂM 2024

### VÀ THƯỞNG BAN ĐIỀU HÀNH NĂM 2024

NĂM  
2025

Kính thưa Quý vị cổ đông,

#### Căn cứ:

- Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024;
- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024;

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024, mức chi trả thù lao cho HĐQT, BKS và thưởng Ban điều hành Công ty năm 2024 như sau:

1. Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ: 3.118.793.561 đồng

2. Trích lập các quỹ:

- Quỹ khen thưởng: 62.375.871 đồng (2% lợi nhuận sau thuế).
- Quỹ phúc lợi: 62.375.871 đồng (2% lợi nhuận sau thuế).

3. Chi trả thù lao HĐQT, BKS và mức thưởng cho Ban Điều hành

Do kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2024 không đạt kế hoạch nên Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông:

Mức trả thù lao HĐQT, BKS: 0 đồng;

Mức thưởng cho Ban Điều hành: 0 đồng.

4. Mức chi cổ tức năm 2024 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2024 và tình hình kinh tế thị trường trong năm 2025, HĐQT Công ty đề nghị ĐHCĐ thông qua việc không chi trả cổ tức năm 2024.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Trân trọng!

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2025

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Bùi Khắc Sơn



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

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

Tel: (024) 73038866

Fax: (024) 73078866

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

### TỜ TRÌNH

### LỰA CHỌN CÔNG TY KIỂM TOÁN

NĂM  
2025

Kính thưa Quý cổ đông,

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai;

Để thuận tiện trong việc lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua nội dung sau:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Ban Kiểm soát Công ty quyết định việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thuộc danh sách các đơn vị kiểm toán được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận thực hiện kiểm toán cho các công ty đại chúng để cung cấp dịch vụ kiểm toán và soát xét các báo cáo tài chính trong năm 2025 của Công ty, đảm bảo chất lượng, hiệu quả với chi phí hợp lý và tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Trân trọng!

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2025

TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN



Nguyễn Minh Đức



Số: ...../2025/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2025

**NGHỊ QUYẾT**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai;

Căn cứ Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai ngày 18 tháng 4 năm 2025.

**QUYẾT NGHỊ**

**Điều 1:** Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 và định hướng hoạt động năm 2025.

*Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết với tỷ lệ phiếu biểu quyết đồng ý đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết tại Đại hội.*

**Điều 2:** Thông qua Báo cáo của Tổng Giám đốc Công ty tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và dự kiến kế hoạch năm 2025.

*Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết với tỷ lệ phiếu biểu quyết đồng ý đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết tại Đại hội.*

**Điều 3:** Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kiểm tra, giám sát các hoạt động của Công ty năm 2024.

*Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết với tỷ lệ phiếu biểu quyết đồng ý đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết tại Đại hội.*

**Điều 4:** Thông qua Báo cáo tài chính Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán.

**I. Báo cáo tài chính Công ty mẹ:**

Đơn vị: đồng	
Chỉ tiêu	Số tiền
1. Tổng tài sản	2.782.803.319.522
2. Nợ phải trả	1.927.626.919.768
3. Vốn chủ sở hữu	855.176.399.754
Trong đó:	
- Vốn góp của chủ sở hữu	714.056.890.000
- Thặng dư vốn cổ phần	0
- Cổ phiếu quỹ	(30.845.085)
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	0
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	141.150.354.839
4. Tổng doanh thu	1.732.510.473.967
(=DTT về bán hàng và cung cấp dịch vụ + DT hoạt động tài chính +	

Thu nhập khác)

5. Tổng chi phí (=Giá vốn hàng bán + CP Tài chính + CP Quản lý doanh nghiệp + CP Bán hàng + Chi phí khác)	1.720.822.683.526
6. Lợi nhuận trước thuế năm 2024	11.687.790.441
7. Lợi nhuận sau thuế năm 2024	3.118.793.561

## II. Báo cáo tài chính hợp nhất:

		Đơn vị: đồng
Chỉ tiêu	Số tiền	
1. Tổng tài sản	2.943.806.215.677	
2. Nợ phải trả	2.056.167.250.386	
3. Vốn chủ sở hữu	887.638.965.291	
Trong đó:		
- Vốn góp của chủ sở hữu	714.056.890.000	
- Thặng dư vốn cổ phần	0	
- Cổ phiếu quỹ	(30.845.085)	
- Quỹ đầu tư phát triển	6.631.748.703	
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	0	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	147.166.000.063	
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	19.815.171.610	
4. Tổng doanh thu (=DTT về bán hàng và cung cấp dịch vụ + DT hoạt động tài chính + Thu nhập khác)	1.627.848.061.778	
5. Tổng chi phí (=Giá vốn hàng bán + CP Tài chính + CP Quản lý doanh nghiệp + CP Bán hàng + Chi phí khác)	1.595.123.780.119	
6. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	(13.000.163.408)	
7. Lợi nhuận trước thuế năm 2024	19.724.118.251	
8. Lợi nhuận sau thuế năm 2024	7.336.646.289	

Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết với tỷ lệ phiếu biểu quyết đồng ý đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết tại Đại hội.

**Điều 5:** Thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và thưởng Ban điều hành năm 2024:

- Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ: **3.118.793.561** đồng
- Trích lập các quỹ và chia cổ tức:
  - Quỹ khen thưởng: 62.375.871 đồng (2% lợi nhuận sau thuế).
  - Quỹ phúc lợi: 62.375.871 đồng (2% lợi nhuận sau thuế).
- Mức chi trả thù lao HĐQT, BKS: 0 đồng.
- Mức thưởng cho Ban điều hành: 0 đồng.
- Mức chi cổ tức năm 2024: không chi trả cổ tức năm 2024.



*Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết với tỷ lệ phiếu biểu quyết đồng ý đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết tại Đại hội.*

**Điều 6:** Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025:

1. Công ty mẹ:

Giá trị tổng sản lượng: 2.570,669 tỷ đồng

Doanh thu: 2.496,571 tỷ đồng

Lợi nhuận trước thuế: 17,523 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế: 11,443 tỷ đồng

Mức chi cổ tức: căn cứ vào Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025, Hội đồng quản trị sẽ trình phương án chi trả cổ tức tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

2. Toàn Công ty (Hợp nhất):

Giá trị tổng sản lượng: 2.627,372 tỷ đồng

Doanh thu: 2.567,107 tỷ đồng

Lợi nhuận trước thuế: 33,919 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế: 24,621 tỷ đồng

*Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết với tỷ lệ phiếu biểu quyết đồng ý đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết tại Đại hội.*

**Điều 7:** Thông qua phương án lựa chọn tổ chức kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 và các nội dung ủy quyền cho Ban Kiểm soát, cụ thể:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Ban Kiểm soát Công ty quyết định việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thuộc danh sách các đơn vị kiểm toán được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận thực hiện kiểm toán cho các công ty đại chúng để cung cấp dịch vụ kiểm toán và soát xét các báo cáo tài chính trong năm 2025 của Công ty, đảm bảo chất lượng, hiệu quả với chi phí hợp lý và tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

*Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết với tỷ lệ phiếu biểu quyết đồng ý đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết tại Đại hội.*

**Điều 8:** Thông qua phương án chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, thưởng Ban điều hành năm 2025:

- Mức thù lao cho HĐQT và BKS như sau:

Thù lao cho Hội đồng quản trị:

+ Chủ tịch HĐQT: 5.000.000 đồng/tháng

+ Ủy viên HĐQT: 3.000.000 đồng/tháng

Thù lao cho Ban Kiểm soát:

+ Trưởng BKS: 3.000.000 đồng/tháng

+ Thành viên BKS: 2.000.000 đồng/tháng

- Mức thưởng cho HĐQT và BKS là 10% lợi nhuận sau thuế cho phần lợi nhuận vượt kế hoạch.

- Mức thưởng cho Ban điều hành là 1% lợi nhuận sau thuế cho phần lợi nhuận nằm trong kế hoạch; 30% lợi nhuận sau thuế cho phần lợi nhuận vượt kế hoạch.

*Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết với tỷ lệ phiếu biểu quyết đồng ý đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết tại Đại hội.*

**Điều 9:** Điều khoản thi hành:

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 18 tháng 4 năm 2025.

Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị Công ty tổ chức triển khai thực hiện các nội dung đã thông qua tại Đại hội trên cơ sở đảm bảo lợi ích cao nhất của Công ty, các cổ đông, phù hợp với Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 18 tháng 4 năm 2025 Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai đã được thông qua toàn văn tại cuộc họp vào hồi 11h45 cùng ngày./.

**T/M ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI**

**Nơi nhận:**

- UBCK NN (để báo cáo);
- Sở GD&ĐT Hà Nội (để báo cáo);
- Các cổ đông;
- Các TV HĐQT, Ban TGD, BKS;
- Các phòng ban Công ty;
- Website Công ty;
- Lưu VP.

**BÙI KHẮC SƠN**