

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



## BẢN CÁO BẠCH



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

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0500443916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/12/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 15/4/2016)

### CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ...../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ... tháng ... năm 2016)

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

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

Địa chỉ: Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, Phường Hà Cầu, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam  
Điện thoại: +04.7303 8866 Fax: +04.7303 8866  
Website: <http://xmcc.com.vn/> Email: [info@xuanmaicorp.vn](mailto:info@xuanmaicorp.vn)

**2. Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội**

Địa chỉ: 1C, Ngõ Quyển, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội  
Điện thoại: +84 4 3936 6321 Fax: +84 4 3936 6318  
Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

**PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Họ tên: Ông Bùi Khắc Sơn  
Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc  
Điện thoại: 04.7303 8866

Hà Nội, tháng 10 năm 2016

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



(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0500443916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/12/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 15/4/2016)

### CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai
Mã cổ phiếu:	XMC
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần
Giá chào bán:	10.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng chào bán:	Chào bán ra công chứng: <b>9.998.237 cổ phiếu</b>
Phương thức phát hành:	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá):	99.982.370.000 đồng ( <i>bằng chữ: chín mươi chín tỷ chín trăm tám mươi hai triệu ba trăm bảy mươi nghìn đồng</i> )

#### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

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

*Trụ sở chính*

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

Điện thoại: +84 (0)8 3910 4881

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

#### TỔ CHỨC TƯ VẤN

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

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

Điện thoại: +84 4 3936 6321

Fax: +84 4 3936 6318

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

## MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....	4
1.	Rủi ro về kinh tế.....	4
2.	Rủi ro về luật pháp .....	6
3.	Rủi ro đặc thù ngành.....	7
4.	Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	9
5.	Rủi ro pha loãng .....	10
6.	Rủi ro khác .....	10
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	11
1.	Tổ chức phát hành - Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Xuân Mai.....	11
2.	Tổ chức tư vấn - Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội.....	11
III.	CÁC KHÁI NIỆM .....	12
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	13
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển .....	13
2.	Cơ cấu tổ chức và Bộ máy quản lý của Công ty.....	16
3.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông .....	21
4.	Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những Công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành.....	22
5.	Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty.....	23
6.	Hoạt động kinh doanh .....	23
7.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất 43	
8.	Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	44
9.	Chính sách đối với người lao động.....	46
10.	Chính sách cổ tức .....	47
11.	Tình hình tài chính.....	48
12.	Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng .....	52
13.	Tài sản.....	69
14.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo.....	73
15.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức .....	74
16.	Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức.....	75
17.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành.....	75
18.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán.....	75

<b>V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN</b> .....	<b>75</b>
1. Loại cổ phiếu.....	75
2. Mệnh giá.....	75
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán.....	75
4. Giá chào bán dự kiến.....	75
5. Phương pháp tính giá.....	75
6. Phương thức phân phối.....	75
7. Thời gian phân phối cổ phiếu.....	76
8. Đăng ký mua cổ phiếu.....	76
9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	77
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	77
11. Các loại thuế có liên quan.....	77
12. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu.....	77
<b>VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN</b> .....	<b>78</b>
<b>VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN</b> .....	<b>78</b>
<b>VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN</b> .....	<b>79</b>
<b>IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN</b> .....	<b>82</b>
<b>X. PHỤ LỤC</b> .....	<b>83</b>

## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

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

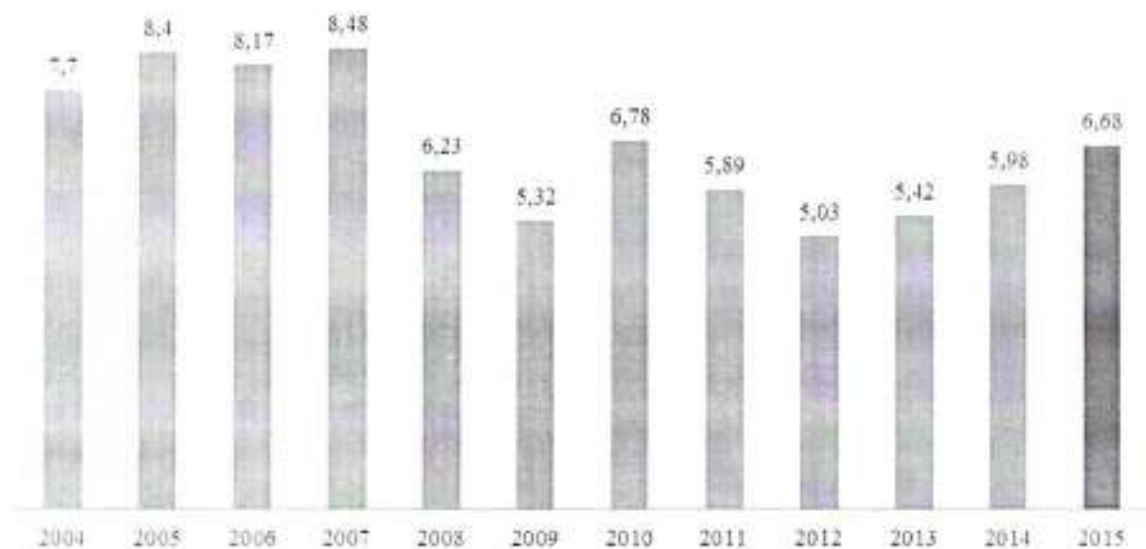
#### 1. Rủi ro về kinh tế

Hoạt động của các doanh nghiệp đều chịu ảnh hưởng trực tiếp từ các biến động vĩ mô của nền kinh tế với các yếu tố như tốc độ tăng trưởng kinh tế (GDP), chỉ số lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái, ...

##### Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Mặc dù phải đối mặt với những thách thức lớn từ nền kinh tế thế giới như tốc độ tăng trưởng kinh tế ở Trung Quốc suy giảm, đồng đô la Mỹ tăng mạnh so với một số ngoại tệ khác khiến cho thị trường nhập khẩu bị thu hẹp, trong khi hàng hóa xuất khẩu vẫn phải chịu mức thuế cao có thể kéo theo triển vọng thương mại âm đạm hơn, giám kim ngạch xuất khẩu. Tuy nhiên nền kinh tế Việt Nam vẫn ghi nhận những điểm sáng trong năm 2015.

Hình 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP hàng năm của Việt Nam giai đoạn 2004 - 2015



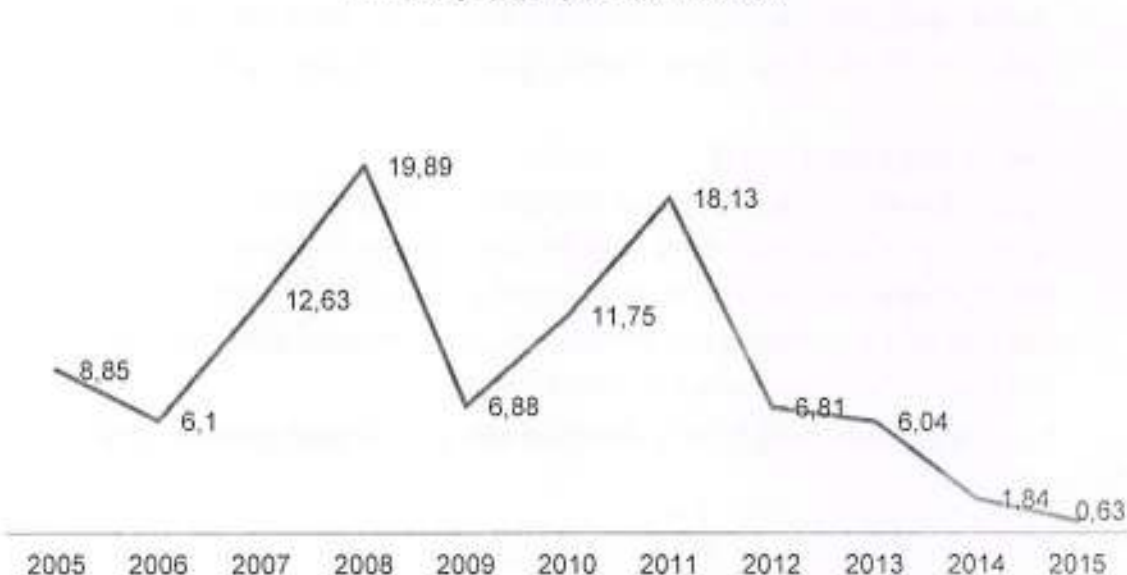
Nguồn: Tổng cục thống kê

Theo báo cáo của Tổng cục thống kê, tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2015 tăng 6,68% so với năm 2014 và đạt cao nhất trong 5 năm qua (năm 2011 tăng 5,89%, năm 2012 tăng 5,03%, năm 2013 tăng 5,42%, năm 2014 tăng 5,98%).

### Tình hình lạm phát

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

Hình 2. Tỷ lệ lạm phát qua các năm



Nguồn: Tổng cục thống kê

Năm 2014 và năm 2015 chứng kiến mức lạm phát thấp kỷ lục, tương ứng 1,84% và 0,63%, thấp nhất trong 13 năm trở lại đây. Tuy nhiên đây cũng không phải là dấu hiệu tích cực do nhu cầu về tiêu dùng và đầu tư phục hồi ở mức chậm trong khi tăng trưởng kinh tế ở dưới mức tiềm năng.

### Lãi suất

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

Trong năm 2015 với điều kiện thị trường diễn biến thuận lợi, lãi suất cho vay của các tổ chức ngân hàng được điều chỉnh giảm để hỗ trợ cho nền kinh tế. Mặt khác trần lãi suất huy động tiếp tục ổn định. Chính sách tín dụng sẽ tiếp tục được điều hành theo phương châm mở rộng tín dụng đi đôi với an toàn hiệu quả. Ngoài ra, Ngân hàng nhà nước tiếp tục triển khai các giải pháp tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tiếp cận các nguồn vốn nhằm vượt qua những khó khăn, thúc đẩy tăng trưởng và phát triển sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp mình.

Tính chung cả năm 2015, mặt bằng lãi suất huy động giảm khoảng 0,2% - 0,5% so với cuối năm 2014. Cụ thể, lãi suất huy động các kỳ hạn ngắn dưới 6 tháng phổ biến trong khoảng 4% -

5,5%/năm, trong khi đó với các kỳ hạn từ 6 tháng trở lên, lãi suất dao động trong khoảng 5,4% - 7,2%/năm. Cùng chung xu hướng giảm của lãi suất huy động, lãi suất cho vay cũng giảm khoảng 0,3% - 0,5% so với cuối năm 2014. Theo NHNN, lãi suất cho vay các lĩnh vực ưu tiên phổ biến ở mức 6% - 7%/năm đối với ngắn hạn và 9% - 10%/năm đối với trung và dài hạn. Lãi suất cho vay các lĩnh vực sản xuất kinh doanh thông thường ở mức 6,8% - 9%/năm đối với ngắn hạn; 9,3% - 11%/năm đối với trung và dài hạn.

#### Rủi ro về tỷ giá

Trong năm 2014, để ổn định tỷ giá, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đã tiếp tục sử dụng các biện pháp ổn định thị trường ngoại hối và nhanh chóng can thiệp khi thị trường có biến động như giới hạn đối tượng được vay ngoại tệ, quy định giảm trần lãi suất tiền gửi USD đối với các doanh nghiệp xuống còn 0,25%/năm, đối với cá nhân là 0,75%/năm. Ngoài ra, mức dự trữ ngoại hối tăng kỷ lục cũng với việc cân cân thương mại tiếp tục thặng dư đã giúp diễn biến thị trường ngoại hối Việt Nam trong năm 2014 tương đối ổn định. Tuy nhiên, trước những biến động của kinh tế thế giới như việc kinh tế Mỹ phục hồi, Fed thắt chặt chính sách tiền tệ... áp lực tăng lãi suất và tỷ giá USD trên thị trường quốc tế là không tránh khỏi. Cụ thể, trong 9 tháng đầu năm 2015, NHNN đã điều chỉnh tỷ giá VND/USD tăng 3% lên mức 21.890, tăng biên độ tỷ giá từ +/-1% lên +/-3%. Trong ngắn hạn, việc mất giá của tiền đồng sẽ gây khó khăn cho Công ty do hiện tại XMC đang nhập khẩu cào cường lực từ nước ngoài, trong khi Công ty không có nguồn doanh thu ngoại tệ để bù đắp. Tuy nhiên, các chuyên gia kinh tế đều tin tưởng rằng sau đợt điều chỉnh mạnh tỷ giá vừa qua, đồng Việt Nam đã có dư địa đủ lớn để linh hoạt trước các diễn biến bất lợi trên thị trường quốc tế và trong nước không chỉ trong năm 2015 mà cả những tháng đầu năm 2016, tạo sự ổn định vững chắc cho thị trường ngoại tệ và đồng Việt Nam. Công ty cũng có những dự báo trong chính sách nhập hàng tồn kho và chính sách phòng ngừa rủi ro khi ký hợp đồng mua bán hàng hóa với đối tác nước ngoài để giảm thiểu rủi ro về tỷ giá.

## 2. Rủi ro về luật pháp

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

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

Việt Nam hiện vẫn là một nước đang phát triển, do đó, luật và các văn bản dưới luật ở giai đoạn này đang trong quá trình hoàn thiện. Sự thay đổi về chính sách là vấn đề tất yếu và ít nhiều gây ra ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, rủi ro pháp lý là rủi ro thuộc khía cạnh hệ thống, đòi hỏi mỗi doanh nghiệp phải có những điều chỉnh và thích ứng phù

hợp để phát huy tối đa mặt thuận lợi, hạn chế mặt bất lợi mà mỗi sự thay đổi chính sách gây ra đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

### 3. Rủi ro đặc thù ngành

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

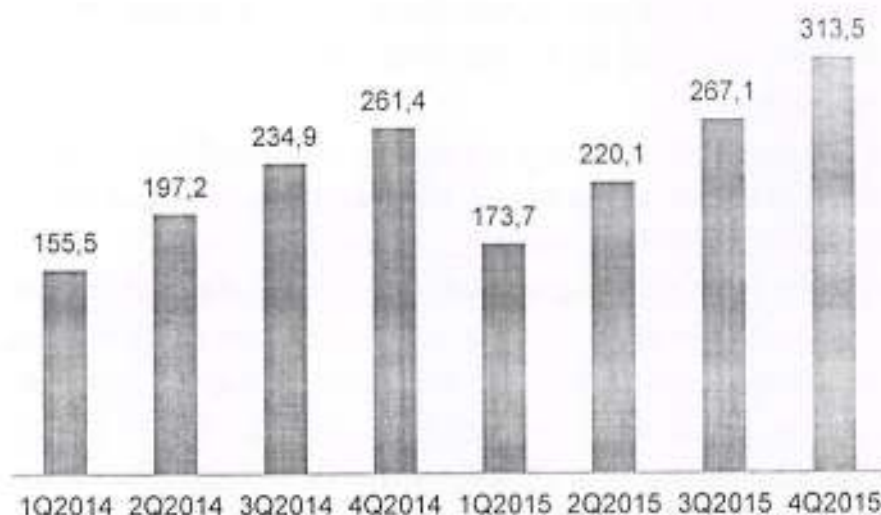
#### Rủi ro về thị trường

Năm 2015, thanh khoản của thị trường BĐS đạt mức cao nhất trong lịch sử xuất phát từ các yếu tố: (1) sự quay trở lại của nhà đầu tư và phân khúc cao cấp; (2) chính sách thanh toán của chủ đầu tư và cho vay của ngân hàng giúp cho việc sở hữu BĐS dễ dàng hơn; (3) lợi suất hấp dẫn từ các cam kết thuê lại của chủ đầu tư.

Trong bối cảnh các kênh đầu tư khác bị hạn chế và chứa đựng nhiều rủi ro: giá vàng trong nước cuối 2015 giảm 7,1% so với cuối 2014; lãi suất huy động VND có xu hướng tăng nhẹ (bình quân 6,4%/năm, kỳ hạn 12 tháng) nhưng không phải quá hấp dẫn nếu so với lãi suất cam kết từ các chủ đầu tư (10%/năm trong 10 năm của Vingroup) thì BĐS vẫn sẽ là kênh thu hút dòng vốn đầu tư trong 2016. Bên cạnh đó, với nguồn cung dồi dào và sự cạnh tranh giữa các chủ đầu tư với chủ đầu tư/chủ đầu tư với nhà đầu tư sẽ khiến giá nhà khó có thể tăng giá mạnh.

Ngành xây dựng trong năm 2015 chứng kiến tăng trưởng mạnh mẽ với động lực đến từ mảng xây dựng nhà ở và kỹ thuật dân dụng. Lũy kế năm 2015, giá trị sản xuất xây dựng đạt 974,4 nghìn tỷ đồng (+14,8% yoy), trong đó công trình nhà ở chiếm 38,4%, nhà không để ở chiếm 16,1% và tỷ trọng mảng xây dựng kỹ thuật dân dụng – chuyên dụng chiếm 45,5%.

Hình 3. Giá trị xây dựng theo công trình (nghìn tỷ đồng)



Nguồn: Tổng cục thống kê

Phân khúc nhà dân dụng tiếp tục đóng góp vai trò quan trọng trong cơ cấu ngành xây dựng, đạt giá trị 530,9 nghìn tỷ đồng, tăng trưởng 8% so với cùng kỳ. Động lực tăng trưởng đến từ sự hồi phục của thị trường bất động sản năm 2015, đặc biệt ở phân khúc nhà chung cư (nguồn cung tại

HCM và HN đạt 70,4 nghìn căn hộ, +127% yoy), văn phòng (nguồn cung tại HCM đạt 110 nghìn m<sup>2</sup>, tăng 5,5 lần so với 2014) và bán lẻ (nguồn cung tại HCM và HN đạt 290 nghìn m<sup>2</sup>, tăng 3,6 lần so với cùng kỳ).

Xây dựng kỹ thuật dân dụng và chuyên dụng lũy kế 2015 tăng trưởng ấn tượng 24,1% trở thành điểm sáng dẫn dắt ngành Xây dựng nửa cuối năm. Các dự án hạ tầng giao thông trọng điểm được gấp rút xây dựng trong năm như dự án mở rộng quốc lộ 1A và đường Hồ Chí Minh (đoạn Tây Nguyên), dự án đường sắt đô thị tuyến 2 (Cát Linh – Hà Đông), tuyến Metro số 1 Bến Thành – Suối Tiên, đường vành đai 2 Hà Nội, cao tốc Hà Nội – Hải Phòng và cao tốc Bến Lức – Long Thành.

Nền kinh tế được dự báo duy trì mức tăng trưởng ổn định trong năm 2016 là cơ sở cho ngành Xây dựng và Bất động sản tiếp tục phát triển.

Tuy nhiên, ngành còn tiềm ẩn rủi ro về lượng hàng tồn kho tuy giảm nhưng vẫn còn lớn, tình trạng thiếu vốn ở các doanh nghiệp bất động sản vẫn còn phổ biến, đồng thời chính sách cho vay đối với các doanh nghiệp Bất động sản bị siết chặt. Xuân Mai với chính sách hạn chế rủi ro đã có chính sách quản lý hàng tồn kho chặt chẽ, thực hiện khảo sát thị trường trước khi thực hiện đầu tư dự án và chủ động kế hoạch nguồn vốn cho dự án kể từ khi khởi công.

#### **Rủi ro về cạnh tranh**

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

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

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

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

Quỹ đất sạch là yếu tố cốt lõi trong hoạt động kinh doanh của các công ty phát triển bất động sản. Hiện nay, công tác đền bù giải phóng mặt bằng vẫn còn nhiều khó khăn bất cập, chủ yếu phát sinh từ việc không có sự đồng thuận giữa khung giá đền bù với giá thị trường. Quy định đền bù giải tỏa theo giá thị trường trong tình hình giá đất có nhiều biến động, đặc biệt tại các đô thị lớn. Nếu để xảy ra việc chậm trễ trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng sẽ ảnh hưởng đến tình hình tài chính và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, do chi phí đền bù giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất cho dự án chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu tư phát triển dự án, làm ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm dự án và lợi nhuận của Công ty. Đến thời điểm hiện tại, các dự án Xuân Mai đang triển khai đều là các dự án đã hoàn thành giải phóng mặt bằng.

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

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

#### **Rủi ro về an toàn lao động:**

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

#### **Rủi ro về chậm thanh toán:**

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

#### **Rủi ro về đầu tư thiết bị:**

Việc đầu tư thiết bị nhằm đáp ứng nhu cầu thi công, đẩy nhanh tiến độ, giảm thiểu số lượng thi công trên công trường đồng thời nâng cao chất lượng và an toàn thi công trong các công trường, 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 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 trình đồng thời đảm bảo vệ sinh môi trường của công trường xây dựng.

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

##### **Rủi ro của đợt chào bán**

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

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

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

#### **5. Rủi ro pha loãng**

Do cổ phiếu chưa được đăng ký giao dịch trên thị trường tập trung, giá giao dịch của cổ phiếu sẽ không bị điều chỉnh giảm theo tỷ lệ phát hành và giá phát hành tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.

Tuy nhiên, do lượng cổ phiếu lưu hành tăng thêm nên sẽ xảy ra các rủi ro pha loãng sau:

(i) pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS), và (ii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần.

#### **6. Rủi ro khác**

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

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

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

Ông Bùi Khắc Sơn Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Ông Vũ Ngọc Nho Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Ông Mai Văn Định Chức vụ: Kế toán trưởng

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

### **2. Tổ chức tư vấn - Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội**

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Ngọc Anh

Chức vụ: Giám đốc khối Dịch vụ Ngân hàng đầu tư – Khu vực phía Bắc

*Giấy UQ: Số 03/2014/UQ-SSI ngày 17/10/2014 kí bởi ông Nguyễn Duy Hưng – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.*

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

### III. CÁC KHÁI NIỆM

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

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

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

#### 1.1. Thông tin chung

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
- Tên tiếng Anh: XUAN MAI INVESTMENT AND CONSTRUCTION CORPORATION
- Trụ sở chính: Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội
- Điện thoại: +84 47 3036688
- Fax: +84 47 3076688
- Website: <http://xmcc.com.vn/>
- Email: [info@xuanmaicorp.vn](mailto:info@xuanmaicorp.vn)
- Giấy CNĐKKD: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500443916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/12/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 15/4/2016
- Tài khoản mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)
- Số tài khoản: 3901 0000 698 958
- Vốn điều lệ: 299.964.720.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm chín mươi chín tỷ chín trăm sáu mươi tư triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng)
- Ngành nghề kinh doanh:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp; Thi công xây dựng cầu, đường, công trình thủy lợi; Xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp; Kinh doanh phát triển nhà, trang trí nội ngoại thất.	4290 (chính)
2	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Thiết kế các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; Lập dự án, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát, quản lý dự án;	7110
3	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Hoạt động kinh doanh bất động sản và dịch vụ thương mại	6810

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (tiền thân là Nhà máy Bê tông tấm lớn Xuân Mai) được thành lập ngày 29/11/1983 và được cổ phần hóa vào năm 2003 với số vốn điều lệ là 18 tỷ đồng. Với hơn 3.000 cán bộ, nhân viên có trình độ chuyên môn cao và công nhân lành nghề, Công ty đang

phần đầu nỗ lực hết mình, không ngừng cải thiện kỹ thuật, công nghệ sản xuất để trở thành nhà thầu và nhà đầu tư bất động sản có uy tín ở Việt Nam.

- Năm 1983 Công ty CP Đầu tư và xây dựng Xuân Mai tiền thân là Nhà máy Bê tông tấm lớn Xuân Mai được thành lập ngày 29 tháng 11 năm 1983 theo Quyết định số 1434-BXD/TCCB của Bộ Xây dựng do Liên Xô giúp đỡ xây dựng. Nhà máy có quy mô lớn và trang thiết bị đồng bộ để sản xuất cầu kiện bê tông tấm lớn phục vụ lắp dựng chung cư tại Xuân Mai và Hà Nội.
- Năm 1996 Nhà máy Bê tông Xuân Mai được đổi tên thành Nhà máy Bê tông và Xây dựng Xuân Mai và chuyển về trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam theo Quyết định số 1049 BXD/TCLĐ ngày 06/12/1996 của Bộ Xây dựng.  
  
Công ty đã chủ động ký kết chuyển giao công nghệ với hãng Saret International của Cộng hòa Pháp để đầu tư dây chuyền bê tông dự ứng lực khẩu độ nhỏ sản xuất dầm PPB phục vụ cho việc lắp dựng các công trình dân dụng. Sản phẩm dầm PPB đã được áp dụng rộng rãi ở Hà Nội và các tỉnh lân cận
- Năm 1999 Được sự chỉ đạo của Bộ Xây dựng, Tổng công ty VINACONEX đã hợp tác với hãng RONVEAUX của Vương quốc Bỉ xây dựng một dây chuyền sản xuất các cầu kiện bê tông cốt thép ứng suất trước tiên chế khẩu độ lớn bằng phương pháp kéo trước tại nhà máy Bê tông Xuân Mai để sản xuất cầu kiện bê tông dự ứng lực phục vụ cho việc lắp dựng các khu chung cư cao tầng, nhà máy công nghiệp, công trình công cộng và các công trình giao thông. Sản phẩm bê tông ứng suất trước tiên chế có những tính năng, ưu điểm vượt trội như: Chất lượng cao, tính bền, ít phải bảo dưỡng khi sử dụng, tạo ra những không gian lớn từ đó tạo ra khoảng mở cho các nhà thiết kế kiến trúc và giúp tiết kiệm các chi phí công trình.
- Năm 2005 Công ty là đơn vị đầu tiên và duy nhất của ngành xây dựng Việt Nam nhận "Giải thưởng Nhà nước về Khoa học công nghệ".
- Năm 2007 Công ty đã thực hiện niêm yết và giao dịch 10 triệu cổ phiếu tại trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là XMC và Vinaconex Xuân Mai đã nhận giải thưởng "Thương hiệu chứng khoán uy tín" năm 2008 và 2010.
- Năm 2008 Công ty thực hiện chuyển đổi mô hình Công ty Mẹ - Công ty Con theo hướng chuyên môn hóa, từng bước mở rộng và hoàn thiện mô hình quản lý hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty Con, qua đó nâng cao hơn nữa thể và lực của Công ty trong thị trường xây dựng. Đến nay công ty đã thành lập được 7 Công ty con với ngành nghề đa dạng và hoạt động trên khắp cả nước.
- Năm 2010 Công ty là đơn vị có doanh thu đứng đầu và lợi nhuận đứng thứ 2 trong Tổng

công ty VINACONEX. Vinaconex Xuân Mai đã được nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ và Huân Chương Lao động Hạng II của Chủ tịch nước trao tặng.

- Năm 2013 Được sự nhất trí của Đại hội đồng cổ đông về chủ trương tái cấu trúc Công ty, Tổng công ty VINACONEX đã chuyển nhượng toàn bộ 10.200.000 cổ phần Công ty CP Bê tông và xây dựng Vinaconex Xuân Mai cho Công ty TNHH Khải Hưng.
- Năm 2014 Ngày 21/4/2014, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (Tên viết tắt: Xuan Mai Corporation).
- Năm 2015 Được sự nhất trí của Đại hội đồng cổ đông, Công ty TNHH Khải Hưng đã chuyển nhượng toàn bộ 10.200.000 cổ phần Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Ngọc Mai.

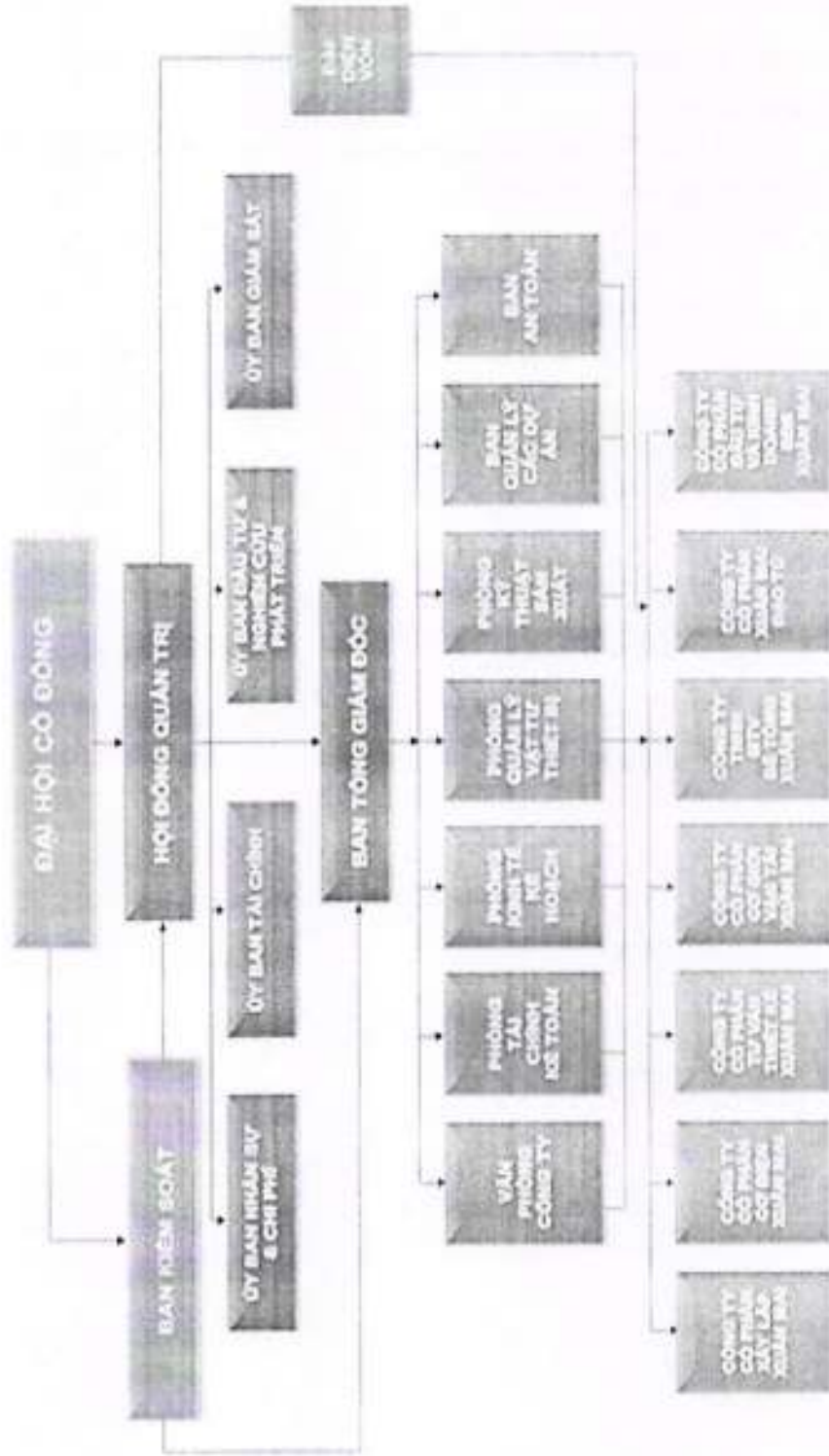
## 2. Cơ cấu tổ chức và Bộ máy quản lý của Công ty

### ❖ Trụ sở chính:

- Trụ sở chính: Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội
- Điện thoại: +84 47 3036688
- Website: <http://xmcc.com.vn/>

❖ Sơ đồ tổ chức của Công ty

Hình 4. Sơ đồ tổ chức của Công ty



❖ Đại hội đồng cổ đông

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

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

❖ Hội đồng Quản trị

Số thành viên HĐQT của Công ty gồm 07 thành viên. HĐQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty, trừ những thẩm quyền thuộc ĐHĐCĐ. HĐQT có các quyền sau:

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

Trực thuộc Hội đồng quản trị có các ủy ban:

- ✓ Ủy ban Nhân sự và Chi phí: Là cơ quan tham mưu cho HĐQT các chính sách để phát triển nguồn nhân lực bao gồm tổ chức, nhân sự, lao động tiền lương và quản lý chi phí, giám sát việc thực hiện các chính sách này trong toàn Công ty bao gồm Công ty mẹ và các Công ty con.
- ✓ Ủy ban Đầu tư và Nghiên cứu phát triển: Là cơ quan tham mưu, giúp việc cho HĐQT xem xét, phê duyệt các dự án đầu tư của Công ty và các dự án về nghiên cứu phát triển trong lĩnh vực khoa học, công nghệ, nghiên cứu phát triển các sản phẩm mới mà trọng tâm là các sản phẩm nhà ở sử dụng kết cấu bê tông dự ứng lực căng trước.
- ✓ Ủy ban Tài chính: Là cơ quan tham mưu, giúp việc cho HĐQT trong việc quản lý, giám sát các vấn đề về tài chính và tài sản của Công ty, bao gồm Công ty mẹ và các Công ty con.

- ✓ Ủy ban Giám sát: Là cơ quan tham mưu, giúp việc cho HĐQT để giám sát các hoạt động sản xuất và thi công của Công ty.

❖ **Ban Kiểm soát**

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

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

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

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

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

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

**Văn phòng công ty:**

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

#### **Phòng Kinh tế - Kế hoạch**

Là cơ quan tham mưu giúp việc cho TGD trong công tác xây dựng kế hoạch hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng tháng, hàng quý, hàng năm và công tác phát triển thị trường, quản lý thương hiệu của Công ty. Thực hiện vai trò đầu mối trong hoạt động đấu thầu của Công ty, quản lý các hợp đồng kinh tế có liên quan đến các hoạt động này.

#### **Phòng Kỹ thuật – sản xuất**

Là cơ quan tham mưu và quản lý cho TGD và HĐQT trong lĩnh vực kỹ thuật, công nghệ, sản xuất, nghiên cứu phát triển bao gồm phát triển sản phẩm mới và các giải pháp trong sản xuất, thi công. Chủ trì xây dựng các định mức kinh tế kỹ thuật để quản lý chi phí của các dự án công trình của Công ty nhận thầu hoặc dự án đầu tư của Công ty. Quản lý chất lượng sản phẩm công trình, sản phẩm do các đơn vị trong Công ty thực hiện.

#### **Phòng quản lý Vật tư – thiết bị**

Là tổ chức tham mưu cho TGD, HĐQT trong công tác quản lý thiết bị, vật tư trong toàn hệ thống Công ty đảm bảo an toàn hiệu quả, phục vụ tốt nhất cho hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty. Trực tiếp quản lý toàn bộ vật tư thiết bị của Công ty và điều hành hoạt động mua bán cung cấp vật tư, thiết bị theo yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo yêu cầu kịp thời, hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả, an toàn, chặt chẽ.

#### **Ban Quản lý các dự án**

Là tổ chức tham mưu cho TGD và HĐQT các chính sách, giải pháp để phát triển các dự án do Công ty làm chủ đầu tư và quản lý các dự án này từ khâu chuẩn bị dự án đến khi kết thúc dự án bàn giao cho khách hàng hoặc đưa vào sử dụng. Tổ chức triển khai, quản lý, điều hành các công trình do Công ty nhận thầu xây lắp.

#### **Ban An toàn**

Là cơ quan tham mưu cho TGD về công tác an toàn, an ninh và y tế trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và quản lý, giám sát an toàn, an ninh, y tế của Công ty.

#### **Phòng Tài chính – kế toán**

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

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

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

**Bảng 1: Danh sách cổ đông lớn của công ty tại 07/09/2016**

STT	Danh sách cổ đông lớn	Nơi đăng ký HKTT đối với cá nhân hoặc địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức	Số cổ phần	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Ngọc Mai	Số 121, Bạch Đằng, P.Chương Dương, Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội	15.706.643	157.066.430.000	52,36%
2	Nguyễn Thị Thu Huyền	Số 16A ngõ 80 Lê Trọng Tấn, Khương Mai, Thanh Xuân, HN	2.901.000	29.010.000.000	9,67%
3	Bùi Khắc Sơn	P2206 Tòa Nhà 57 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội	1.500.000	15.000.000.000	5,00%

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

#### 3.2. Cơ cấu cổ đông

**Bảng 2: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 07/09/2016**

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tổng giá trị (đồng)	Tỷ lệ
1	<b>Trong nước</b>	<b>998</b>	<b>29.977.117</b>	<b>299.771.170.000</b>	<b>99,94%</b>
	Tổ chức	24	16.612.502	166.125.020.000	55,39%
	Cá nhân	982	13.364.615	133.646.150.000	44,55%
2	<b>Nước ngoài</b>	<b>7</b>	<b>17.595</b>	<b>175.950.000</b>	<b>0,05%</b>
	Tổ chức	-	-	-	-
	Cá nhân	7	17.595	175.950.000	0,05%
3	<b>Cổ phiếu quỹ</b>		<b>1760</b>	<b>17.600.000</b>	<b>0,01%</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.005</b>	<b>29.996.472</b>	<b>299.964.720.000</b>	<b>100,0%</b>

*Nguồn: CTCP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai*

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

4.1. Công ty mẹ của tổ chức phát hành

Không có

4.2. Công ty con của tổ chức phát hành

**Bảng 3: Danh sách công ty con tại 31/12/2015**

STT	Tên đơn vị	Mối liên hệ	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ Vốn góp của XMC	Vai trò với hoạt động kinh doanh của Xuân Mai
1	Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	Công ty con	100.000.000.000	100%	Sản xuất bê tông và cấu kiện bê tông Sản xuất tấm tương
2	Công ty CP Cơ điện Xuân Mai	Công ty con	100.000.000.000	97%	Thi công hệ thống điện của các công trình xây dựng
3	Công ty CP Xây lắp Xuân Mai	Công ty con	21.500.000.000	83.53%	Cung cấp dịch vụ xây lắp
4	Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú	Công ty con	40.000.000.000	65%	Sản xuất bê tông và cấu kiện bê tông
5	Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	Công ty con	23.815.600.000	86.54%	Chuyên thực hiện tư vấn thiết kế cho các công trình của Xuân Mai và dịch vụ cho khách hàng
6	Công ty CP Cơ giới Vận tải Xuân Mai	Công ty con	9.000.000.000	77.78%	Chuyên vận chuyển sản phẩm bê tông, cấu kiện bê tông và sản phẩm khác của Xuân Mai đến công trường
7	Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai	Công ty con	100.000.000.000	90%	Kinh doanh bất động sản bán hàng và cung cấp dịch vụ quản lý chung cư

#### 4.3. Công ty liên doanh, liên kết

STT	Tên đơn vị	Mối liên hệ	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ Vốn góp của XMC	Vai trò với hoạt động kinh doanh của Xuân Mai
8	Công ty CP Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết	50.000.000.000	49%	Sản xuất cầu kiện bê tông và xây lắp tại khu vực miền Trung
9	Công ty CP Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Công ty liên kết	80.000.000.000	49%	Sản xuất cầu kiện bê tông và xây lắp tại khu vực Miền Nam
10	Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Sơn An	Công ty liên kết	93.375.755.000	32%	Đầu tư xây dựng và các hoạt động khác tại tỉnh Đồng Nai

##### ❖ Công ty CP Xuân Mai Đà Nẵng

- Trụ sở: Thôn Đại La, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng
- Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng
- Số cổ phần nắm giữ: 2.450.000 cổ phần
- Tỷ lệ cổ phần nắm giữ của XMC: 49%

##### ❖ Công ty CP Bê tông Xuân Mai Miền Nam

- Trụ sở: Ấp Rạch Bắp, xã An Tây, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương
- Ngành nghề kinh doanh: Sản xuất vật liệu xây dựng
- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng
- Số cổ phần nắm giữ: 3.920.000 cổ phần
- Tỷ lệ cổ phần nắm giữ của XMC: 49%

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

##### ❖ Quá trình tăng vốn

Kể từ khi thành lập đến nay Công ty đã thực hiện 06 đợt tăng vốn điều lệ nhằm mục đích mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư vào các dự án như sau:

**Bảng 4: Quá trình tăng vốn điều lệ**

Thời gian	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Giá trị tăng thêm (triệu đồng)	Phương thức tăng vốn điều lệ	Cơ sở pháp lý
2003	18.000	-	Tăng vốn 18 tỷ theo QĐ của Bộ xây dựng về cổ phần hoá doanh nghiệp	Số 1434/QĐ-BXD ngày 30/10/2003

2005	30.000	12.000	Phát hành CP cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ lần 2 ngày 12/3/2006
2006	60.000	30.000	Phương án tăng vốn từ 30 tỷ lên 60 tỷ	Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 28/6/2006
2007	100.000	40.000	Tăng vốn điều lệ cho cổ đông sáng lập và cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 18/3/2007
2010	199.982	99.982	Tăng vốn điều lệ phát hành thêm	Số 05NQ/BTXM-ĐHĐCĐ ngày 4/4/2010
2015	299.965	99.982	Phát hành cho cổ đông hiện hữu từ nguồn vốn chủ sở hữu	Số 11/2015/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN, ngày 9/4/2015

## 6. Hoạt động kinh doanh

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

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

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

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

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

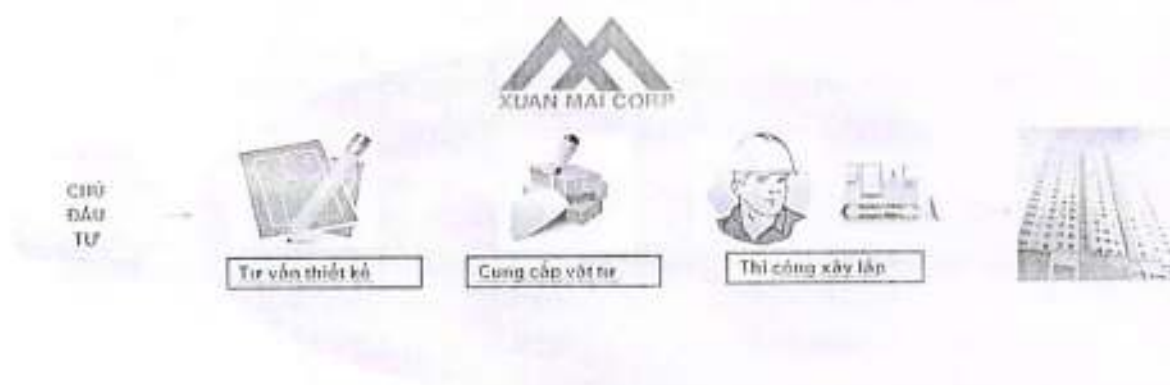
#### ❖ Lĩnh vực tổng thầu EPC

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

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

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

Hình 5: Vai trò tổng thầu EPC của Xuân Mai Corp



Bảng 5: Doanh thu theo mảng dịch vụ trong EPC

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2016
Doanh thu tư vấn thiết kế	75,944	80,270
Doanh thu sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng	283,165	293,684
Doanh thu xây lắp	236,174	308,146
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>595,283</b>	<b>682,100</b>

Nguồn: SSI tổng hợp

a. Tư vấn thiết kế

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

Đến nay, với đội ngũ tư vấn thiết kế gồm 171 nhân viên thiết kế có trình độ chuyên môn, Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Xuân Mai đã tư vấn thiết kế cho các công trình tiêu biểu như Dự án CT2 – Tô Hiệu, Dự án Trung tâm Thương mại Chợ Mơ, Dự án Chung cư Ngôi sao An Bình, Dự án VOV, Dự án EcogreenCity...

Bảng 6: Doanh thu và lợi nhuận gộp Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xuân Mai

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2016
Doanh thu tư vấn thiết kế	75,944	80,270
Lợi nhuận gộp	7,983	13,708
Biên lợi nhuận gộp	11%	17%

Nguồn: XMC

b. Sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng

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

### Sản phẩm bê tông dự ứng lực

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

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

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

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

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

- ✓ Cột, dầm sàn dự ứng lực cho các công trình dân dụng (nhà cao tầng)
- ✓ Cột, dầm, sàn, tấm tường 3D cho các công trình công nghiệp
- ✓ Dầm cầu dự ứng lực khẩu độ lớn cho các công trình giao thông cảng trước và cảng sau
- ✓ Cọc bê tông dự ứng lực, cọc bê tông cốt thép thông thường bao gồm cọc vuông và cọc chữ
- ✓ Tấm tường ngăn bê tông rỗng Acotec cho các công trình dân dụng, công nghiệp
- ✓ Các cầu kiên bê tông cốt thép khác: ống cống, tấm đan, bó vỉa...



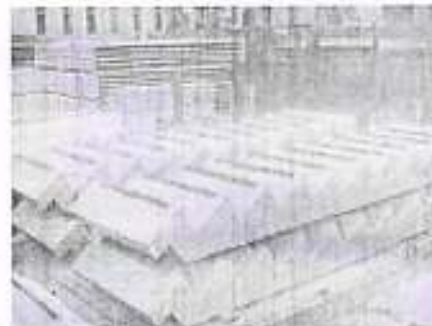
*Cột tiền chế*



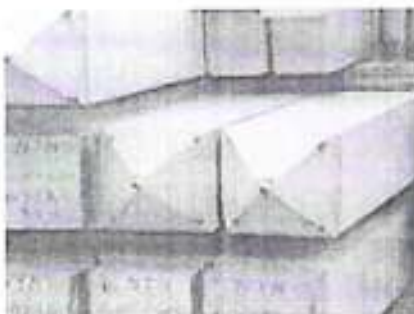
*Cử dự ứng lực*



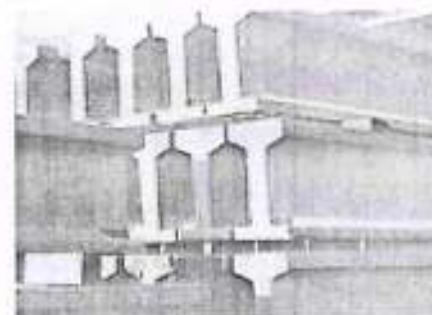
*Cọc tiền chế*



*Thang tiền chế*



*Cọc dự ứng lực*



*Dầm cầu Super T*

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

- ✓ Chất lượng cầu kiện cao: cầu kiện được sản xuất trong nhà máy với chất lượng cao, giảm thiểu sự phụ thuộc vào điều kiện thời tiết. Việc quản lý chất lượng cầu kiện trong nhà máy được thực hiện thuận lợi.
- ✓ Phù hợp với tải trọng lớn và vượt nhịp lớn: Cầu kiện bê tông dự ứng lực sử dụng bê tông và cốt thép cường độ cao nên phù hợp với những công trình yêu cầu chịu trọng tải lớn và vượt nhịp lớn. Tạo ra không gian thông thoáng lớn cho công trình.
- ✓ Giảm trọng lượng kết cấu, tiết kiệm vật liệu: do sử dụng vật liệu cường độ cao nên trọng lượng bản thân của cầu kiện giảm đáng kể so với kết cấu sử dụng vật liệu thông thường.
- ✓ Tiến độ thi công nhanh: Do cầu kiện được sản xuất trước trong nhà máy nên rút ngắn được thời gian thi công tại công trường.
- ✓ Giảm lượng ván khuôn, giáo chống sử dụng tại công trường: nên giảm thiểu chi phí và rủi ro, đồng thời có thể đẩy nhanh thi công các phần việc khác (cơ điện, móng máy, lắp đặt thiết bị...)
- ✓ Hiệu quả kinh tế cao: so với phương án kết cấu đổ tại chỗ, công nghệ dự ứng lực bán tiền chế giúp giảm giá thành xây dựng công trình, đem lại hiệu quả kinh tế cao cho Chủ đầu tư.

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

Nằm trên tổng diện tích 24.000 m<sup>2</sup>, nhà máy Bê tông Xuân Mai có nhà xưởng sản xuất cầu kiện đúc sẵn với công suất: ~165.000 m<sup>2</sup> dầm sàn đồng bộ/năm (~550m<sup>2</sup> dầm sàn đồng bộ/ngày).

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

- Nhip I: có 05 line sàn, mỗi line dài 103,4m.
- Nhip II: có 02 line sàn, mỗi line dài 103,9m ; 04 line dầm, mỗi line dài 77,5m.
- Nhip III: có 05 line sàn, mỗi line dài 90,5m.
- Nhip IV: có 01 line dầm PPB dài 90m; 02 line sàn, mỗi line dài 93,5m; 04 line dầm, mỗi line dài 92,5m.
- Nhip V: có 02 line sàn, mỗi line dài 81,3m; 05 line dầm, mỗi line dài 85,5m.

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

Số lượng công nhân hiện tại tại Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai là 421 người.

**Bảng 7 : Năng lực sản xuất và sản lượng thực tế giai đoạn 2013 – 2015 tại Bê tông Xuân Mai**

Sản phẩm	Công nghệ	Đơn vị	Năng lực sx thiết kế	Sản lượng thực tế theo năm		
				2013	2014	2015
Dầm sàn DUL	Bê	m2/năm	180.000	90.000	140.000	160.000
Cọc vuông 400-500	-	mđ/năm	-	4.500	55.200	24.000
Tấm tương	Phân Lan	m2/năm	192.000	-	-	144.000
Sản phẩm khác	-	m3/năm	-	5.500	5.000	8.000

Nguồn: XMC

**Bảng 8: Doanh thu và lợi nhuận gộp Công ty TNHH Bê tông Xuân Mai**

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
Doanh thu	113,731,238,387	141,075,564,427
Lợi nhuận gộp	7,307,530,703	17,150,938,181
Biên lợi nhuận gộp	6%	12%

Nguồn: XMC

Công ty Cổ phần Xuân Mai – Đạo Tú với tổng diện tích nhà máy khoảng 12.000 m<sup>2</sup>, trong đó nhà xưởng sản xuất cầu kiện đúc sẵn có công suất: ~225.000 m<sup>2</sup> sản/năm (~750m<sup>2</sup> sản/ngày).

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

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

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

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

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

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

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

Số lượng công nhân hiện tại của Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú là 369 người.

**Bảng 9: Năng lực sản xuất và sản lượng thực tế giai đoạn 2013 – 2015 tại Nhà máy Đạo Tú**

Sản phẩm	Công nghệ	Đơn vị	Năng lực sx thiết kế	Sản lượng thực tế theo năm		
				2013	2014	2015
Dầm sàn DUL	Bê	m <sup>2</sup> /năm	200.000	130.000	187.000	193.000
Cọc vuông 400-500	-	md/năm	-	7.300	19.500	22.500
Sản phẩm khác	-	m <sup>3</sup> /năm	-	2.600	2.935	4.580

Nguồn: XMC

**Bảng 10: Doanh thu và lợi nhuận gộp giai đoạn 2014 – 2015 Công ty cổ phần Xuân Mai Đạo Tú**

Đơn vị: Triệu đồng

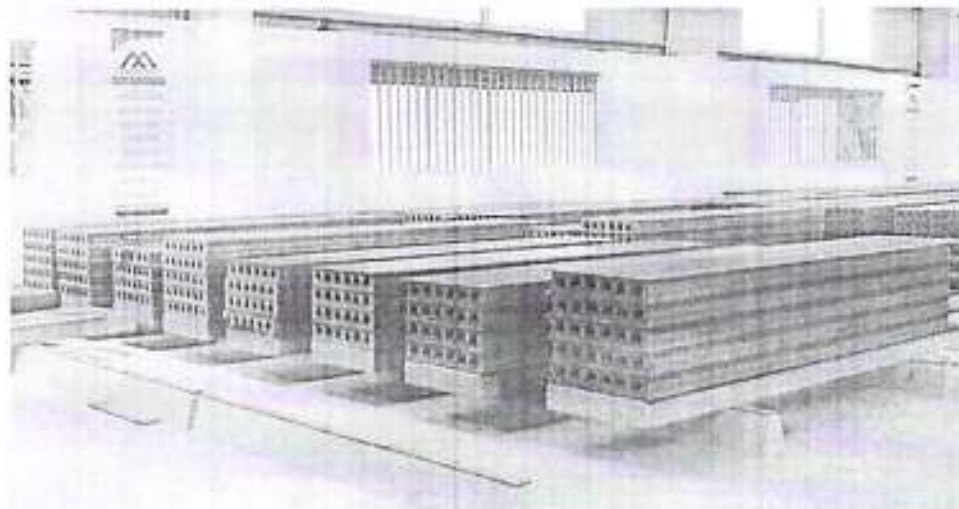
Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
Doanh thu	283,165	293,684
Giá vốn	258,384	259,212
Lợi nhuận gộp	24,781	34,472
Biên lợi nhuận gộp	9%	12%

Nguồn: XMC

#### **Sản phẩm tấm tường Acotec**

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

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



*Tấm tường Acotec Xuân Mai*

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

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

Tổng diện tích nhà máy sản xuất tấm tường là 6.800m<sup>2</sup> với 1 dây chuyền sản xuất. Năng lực sản xuất hiện tại của nhà máy là khoảng 200.000 m<sup>2</sup>/năm với một ca làm việc mỗi ngày, tương đương với công suất 600 m<sup>2</sup>/ca. Sau khi đi vào giai đoạn sản xuất ổn định, nhu cầu tấm tường cho hoạt động xây lắp của Xuân Mai tăng cao, nhà máy sản xuất tấm tường có thể tăng gấp đôi lên 384.000 m<sup>2</sup>/năm khi tăng số lượng ca sản xuất lên hai ca. Số lượng công nhân của dây chuyền tấm tường hiện tại là 6 công nhân.

*c. Thi công xây lắp*

Xuân Mai hiện có 3 công ty phụ trách trong lĩnh vực thi công xây lắp bao gồm: Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai, Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai và Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Xuân Mai.

**Công ty Cổ phần Xây lắp Xuân Mai**, với 1016 cán bộ công nhân viên, chịu trách nhiệm thực hiện các phần việc xây lắp tại các công trình của Xuân Mai và tham dự thầu tại các công trình bên ngoài.

**Bảng 11: Doanh thu và lợi nhuận gộp Công ty CP Xây lắp Xuân Mai giai đoạn 2014 – 2015**

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
Doanh thu	135,385	231,592
Giá vốn	128,771	215,941
Lợi nhuận gộp	6,613	15,651

Nguồn: XMC

Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai, được thành lập năm 2014, với 72 cán bộ công nhân viên, chịu trách nhiệm phụ trách thi công phần cơ điện cho các công trình của Xuân Mai.

**Bảng 12: Doanh thu và lợi nhuận gộp Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai giai đoạn 2014 – 2015**

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
Doanh thu	75,243	51,497
Giá vốn	74,279	45,586
Lợi nhuận gộp	963	5,911

Nguồn: XMC

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

**Bảng 13: Doanh thu và lợi nhuận gộp Cơ giới Vận tải Xuân Mai giai đoạn 2014 – 2015**

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
Doanh thu	25,546	25,057
Lợi nhuận gộp	5,439	5,166
Biên lợi nhuận gộp	21%	21%

Nguồn: XMC

**CÁC CÔNG TRÌNH TIÊU BIỂU GIAI ĐOẠN 2014 - 2015**

*Các công trình xây dựng công nghiệp điển hình*

Nhà máy Panasonic



Nhà máy xi măng Cẩm Phả

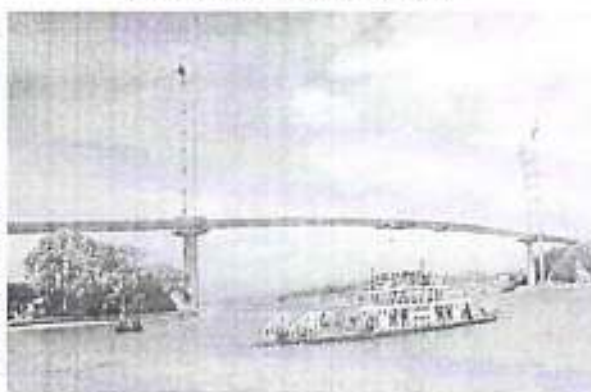


*Công trình công cộng*

Sân vận động Mỹ Đình



Cầu Bãi Cháy – Quảng Ninh



*Công trình dân dụng*

Trung tâm thương mại chợ Mơ



CC và văn phòng N05 Trung Hòa – Nhân Chính



Bảng 14: Danh mục các hợp đồng xây lắp lớn đã thực hiện

	Khách hàng	Tên hợp đồng	Giá trị	Ngày ký hợp đồng
1.	Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Việt Hưng	Phản ngầm và sàn tầng 1 (cos -0.05m) Nhà CT1+Phản LK nhà CT1&CT3 và bể xử lý nước thải CT1	33.250.779.893	12/12/2015
		Phản thân từ cos-0.050m đến sàn tầng 6 Nhà CT3+Phản LK nhà CT3&CT4	27.772.274.740	18/11/2015
		Phản thân từ cos 16.350m đến cos 119.600m nhà CT4	97.867.562.100.00	16/11/2015
		Phản ngầm+sàn tầng 1 Nhà CT3+Phản LK nhà CT3&CT4	38.521.013.908	24/9/2015
2.	Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Sơn An	SX, VC CK, Thi công KC chịu lực phản thân XD nhà thu nhập thấp	116.202.516.000	20/9/2015
3.	Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư và thương mại Thăng Long	Kết cấu phản ngầm thuộc hạng mục phản ngầm từ cos+0.00m trở xuống - CT Tincorn	125.386.819.137	4/9/2015
4.	Công ty cổ phần xây dựng và thương mại VT	Kết cấu phản ngầm thuộc hạng mục phản ngầm từ Cos +0.00m trở xuống CT Paragon	90.426.952.133	29/8/2015
		Cọc khoan nhồi; tường vây tầng hầm thuộc hạng mục phản ngầm từ Cos +0.00m trở xuống CT Paragon	88.419.343.498	11/5/2015
5.	Công ty cổ phần Him Lam	Gói Thầu NG-13A Thi công XD phần	239.450.899.000	5/8/2015

		hạng mục cầu dẫn và tường chắn Nút giao thông Long Biên		
6.	Công ty cổ phần xây dựng số 2	Sản xuất, vận chuyển cầu kiện BTCT tiền chế CT Tháp C - DA Golden silk	40.675.529.072	26/5/2015
7.	Công ty POSCO E&C	TC T/H gói thầu số 2 DA Tuyển ĐSĐTĐ TP. HN, Đoạn Nhón - Ga Hà Nội	28.405.300.000	15/3/2015

Nguồn: XMC

#### ❖ Lĩnh vực đầu tư bất động sản

Xuân Mai hướng tới trở thành nhà đầu tư bất động sản chuyên nghiệp dựa trên nền tảng một nhà thầu EPC có thể tự thực hiện tư vấn thiết kế, cung cấp vật tư vật liệu cho công trình và thực hiện thi công xây lắp. Để hoàn thiện chuỗi dịch vụ bất động sản, Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Mai ra đời ngày 2/4/2015 với mục tiêu xây dựng kênh phân phối chuyên nghiệp cho các sản phẩm bất động sản của Xuan Mai Corp. Năm 2015, lĩnh vực bất động sản chiếm 33% tổng doanh thu và chiếm 30% lợi nhuận gộp của toàn Công ty.

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

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

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

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

### Dự án Kiến Hưng



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

### Dự án Chung cư CT1-CT2 Ngõ Thi Nhậm

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



## CÁC DỰ ÁN XUÂN MAI ĐANG THỰC HIỆN ĐẦU TƯ

### Dự án Xuân Mai Sparks Tower



- ✓ Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai
- ✓ Quy mô: 3 tòa nhà 25 tầng và 1 tầng hầm chung
- ✓ Diện tích sàn xây dựng (gồm tầng hầm): 96.371 m<sup>2</sup>
- ✓ Tổng số căn hộ: 864 căn hộ
- ✓ Địa điểm: Khu đô thị mới Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội
- ✓ Thời gian thực hiện dự kiến: 2015 – 2016
- ✓ Tiến độ hiện tại: đang trong giai đoạn hoàn thiện, dự kiến bàn giao vào Quý IV/2016

#### Dự án Xuân Mai Riverside

- ✓ Chủ đầu tư:
- ✓ Quy mô: Diện tích đất xây dựng: 2.263 m<sup>2</sup>
- ✓ Diện tích xây dựng: 37.211 m<sup>2</sup>
- ✓ Số lượng căn hộ: 270 căn
- ✓ Thời gian thực hiện dự kiến: 2015 đến 2017.
- ✓ Tiến độ hiện tại: đang hoàn thiện móng, dự kiến bán giao nhà vào Quý IV/2017



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



- ✓ Địa điểm: Lô E khu đất đai phát sóng phát thanh Mỹ Trì, Đường Lê Văn Lương, Mỹ Trì, Quận Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
- Quy mô của dự án:**
- ✓ Diện tích đất xây dựng: 1.015 m<sup>2</sup>
- ✓ Diện tích xây dựng: 22.177 m<sup>2</sup>
- ✓ Số lượng căn hộ: 167 căn
- ✓ Diện tích phần căn hộ: 16.743 m<sup>2</sup>
- ✓ Diện tích thương mại: 2.179 m<sup>2</sup>
- ✓ Tổng mức đầu tư: 262 tỷ đồng
- ✓ Tiến độ thực hiện Dự án: Dự án khởi công xây dựng tháng 12 năm 2015 và dự kiến hoàn thành vào Quý III năm 2017.

**Dự án chung cư CT1 A – B VOV Mỹ Trì/ Xuân Mai Mỹ Trì Plaza**

- ✓ Địa điểm: Lô E khu đất đai phát sóng phát thanh Mỹ Trì, Đường Lê Văn Lương, Mỹ Trì, Quận Tứ Liêm, Thành phố Hà Nội
- ✓ Diện tích đất xây dựng: 1.015 m<sup>2</sup>
- ✓ Diện tích xây dựng: 31.162 m<sup>2</sup>
- ✓ Số lượng căn hộ: 304 căn
- ✓ Diện tích phần căn hộ: 23.134 m<sup>2</sup>
- ✓ Diện tích thương mại: 6.504 m<sup>2</sup>
- ✓ Tổng mức đầu tư: 542 tỷ đồng
- ✓ Tiến độ thực hiện: Dự án khởi công xây dựng năm 2015 và dự kiến hoàn thành vào Quý III năm 2016



**Bảng 15: Kết quả hoạt động kinh doanh lĩnh vực bất động sản của XMC**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
Doanh thu kinh doanh bất động sản	481.186	486.981
Lợi nhuận gộp	64.306	63.191
<b>Biên lợi nhuận</b>	<b>13,36%</b>	<b>13,44%</b>

*Nguồn: XMC*

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

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

Xuan Mai Corp đang hoạt động theo mô hình Tổng Công ty, theo đó, công ty mẹ sẽ đóng vai trò chủ đạo trong công tác thị trường, tài chính, kỹ thuật, mua sắm vật tư thiết bị và quản lý; Công ty con là các đơn vị hạch toán định mức kinh tế kỹ thuật và phân công nội bộ theo hướng chuyên môn hóa. Công ty mẹ sẽ mua dịch vụ từ các công ty con, bán ra ngoài cho các đối tác và ghi nhận doanh thu. Các công ty con sẽ ghi nhận doanh thu từ sản phẩm dịch vụ bán cho công ty mẹ, Công ty mẹ sẽ ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

*Đơn vị: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	9T 2016
Doanh thu hợp đồng xây dựng	234.459	931.692	553.668
Doanh thu sản xuất công nghiệp	343.799	-	168.738
Doanh thu bán hàng hóa, vật tư	249.958	271.505	315.316
Doanh thu kinh doanh bất động sản	481.186	559.108	308.972
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-	5.961
Doanh thu hợp đồng BCC	-	-	-

Doanh thu khác	6.212	6.548	2.391
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.315.614</b>	<b>1.768.852</b>	<b>1.355.046</b>

*Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2014, 2015; và báo cáo tài chính 9 tháng 2016*

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

*Đơn vị: triệu đồng*

Doanh thu kinh doanh bất động sản	481.186	486.981	322.739
Doanh thu hợp đồng xây dựng và doanh thu sản xuất công nghiệp	666.054	1.083.331	816.748
Doanh thu bán hàng	3.586	53.165	9.664
Doanh thu cung cấp dịch vụ	31.564	24.852	16.841
Doanh thu bán thành phẩm	-	-	-
Doanh thu hợp tác kinh doanh BCC	-	-	-
Doanh thu khác	40.738	2.075	2.745
	<b>1.187.979</b>	<b>1.650.403</b>	<b>1.168.737</b>

**Tổng doanh thu**

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, năm 2015; và báo cáo tài chính 9 tháng năm 2016*

Doanh thu từ lĩnh vực kinh doanh bất động sản tăng trưởng vượt bậc năm 2014 với việc hàng loạt các công trình được bàn giao cho người tiêu dùng như công trình CT2 Hành Chính Hà Đông, công trình chung cư Kiền Hưng, chung cư Xuân Mai. Năm 2015, doanh thu bất động sản tăng nhẹ nhờ ghi nhận phần còn lại của CT2 Hành chính, Chung cư Kiền Hưng và dự án Dương Nội. Đây là năm Công ty đang chuẩn bị đầu tư các dự án mới nên không có sự tăng trưởng đột biến về doanh thu bất động sản.

Doanh thu hợp đồng xây dựng và doanh thu sản xuất ghi nhận tốc độ tăng trưởng đột biến trong năm 2015 so với năm 2014 (74%) là nhờ Công ty liên tục được nhận thầu các công trình lớn như Công trình nút giao thông trung tâm quận Long Biên (230 tỷ đồng), Công trình Ecogreen (106 tỷ đồng), Công trình 283 Khương Trung (100 tỷ đồng)... 6 tháng đầu năm 2016, XMC ghi nhận 387,6 tỷ đồng doanh thu từ lĩnh vực này, tăng nhẹ 8,3% so với cùng kỳ 2015. XMC đang dần khẳng định được ưu thế của một công ty ứng dụng các công nghệ mới vào trong lĩnh vực xây lắp và được nhiều chủ đầu tư tin tưởng.

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

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

*Đơn vị triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	9T 2016
Lợi nhuận gộp từ hợp đồng xây dựng	24.357	67.533	63.443
Lợi nhuận gộp sản xuất công nghiệp	47.707	-	3.555
Lợi nhuận gộp bán hàng hóa, vật tư	2.528	2.362	670
Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	64.306	63.191	61.263
Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ			2.543

Lợi nhuận gộp hợp đồng BCC			
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh khác	313	1.472	-2.323
<b>Tổng lợi nhuận gộp</b>	<b>139.211</b>	<b>134.558</b>	<b>129.151</b>

*Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2014, năm 2015; và báo cáo tài chính 9 tháng năm 2016*

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

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	9T 2016
Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	64.306	65.471	67.412
Lợi nhuận gộp hợp đồng xây dựng và doanh thu sản xuất công nghiệp	115.843	127.381	125.199
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh khác	13.976	24.141	-2.080
<b>Tổng lợi nhuận gộp</b>	<b>189.363</b>	<b>216.993</b>	<b>190.531</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, năm 2015 và báo cáo 9T 2016*

Lợi nhuận gộp từ lĩnh vực bất động sản của Xuân Mai được duy trì trong năm 2015 do biên lợi nhuận của các công trình được duy trì và chính sách bán hàng thống nhất của Xuân Mai. 6 tháng đầu năm 2016, lợi nhuận gộp từ lĩnh vực bất động sản giảm 63% so với cùng kỳ do doanh thu sụt giảm mạnh.

Lợi nhuận gộp mảng hợp đồng xây lắp và sản xuất công nghiệp ghi nhận mức tăng trưởng 22% năm 2015 nhờ tăng trưởng về doanh thu đến từ các công trình xây dựng. 6 tháng đầu năm 2016, công ty ghi nhận lợi nhuận gộp 69,2 tỷ đồng, tăng gần gấp 3 lần so với cùng kỳ năm ngoái trong khi doanh thu chỉ tăng nhẹ cho thấy sự cải thiện lớn trong biên lợi nhuận của lĩnh vực này.

Bên cạnh đó, năm nay XMC còn có nguồn lợi nhuận mới từ lĩnh vực hợp tác kinh doanh BCC, đem về 25 tỷ đồng lợi nhuận gộp trong 6 tháng đầu năm.

### 6.3. Nguyên vật liệu

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

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

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

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

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

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

#### 6.4. Chi phí sản xuất

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

Nhờ áp dụng bộ định mức này, Xuân Mai kỳ vọng chi phí sản xuất kinh doanh trong những năm tới sẽ được kiểm soát một cách hiệu quả.

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

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2014		2015		9T 2016	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Giá vốn hàng bán	1.176.402	89%	1.634.208	92%	1.225.895	92%
Chi phí tài chính	45.111	3%	65.584	4%	67.641	5%
<i>Trong đó chi phí lãi vay</i>	38.309	3%	59.468	3%	61.910	5%
Chi phí bán hàng	15.234	1%	12.100	1%	4.476	0%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	39.587	3%	31.751	2%	27.651	2%
<b>Tổng</b>	<b>1.276.334</b>	<b>97%</b>	<b>1.743.643</b>	<b>99%</b>	<b>1.387.573</b>	<b>100%</b>

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2014, năm 2015 và 9T 2016

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

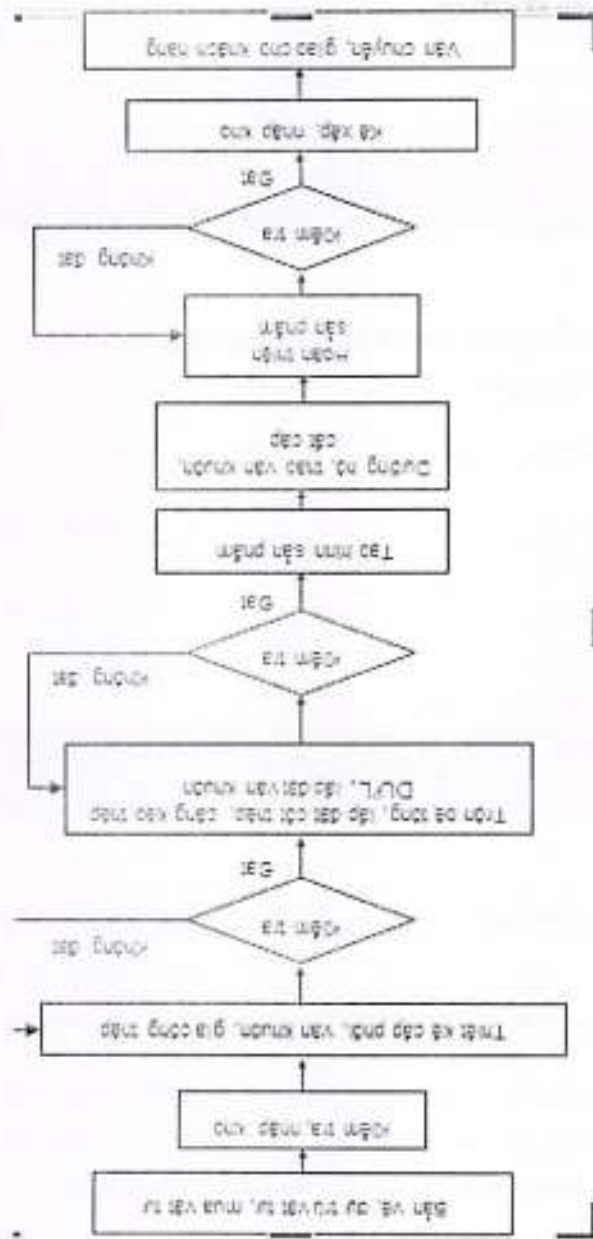
Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2014		2015		9T 2016	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Giá vốn hàng bán	993.853	84%	1.433.410	87%	968.324	70%
Chi phí tài chính	55.262	5%	68.097	4%	72.952	6%
<i>Trong đó chi phí lãi vay</i>	54.406	5%	67.957	4%	70.933	6%
Chi phí bán hàng	23.059	2%	20.928	1%	12.707	1%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	76.609	6%	69.454	4%	61.703	5%
<b>Tổng</b>	<b>1.148.783</b>	<b>97%</b>	<b>1.591.891</b>	<b>96%</b>	<b>1.186.619</b>	<b>97%</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, năm 2015 và 9T 2016

Đặc thù của lĩnh vực xây dựng công nghiệp và vật liệu xây dựng, phần lớn chi phí sản xuất kinh doanh của XMC là giá vốn hàng bán, với tỷ lệ trên 90% trong 2 năm gần đây. Công ty gần như không

- ✓ Sau khi nhận được bản vẽ thi công, đơn vị tiến hành bóc tách và dự trữ vật tư.
  - ✓ Vật tư thi công được cung cấp bởi các nhà cung cấp có uy tín, có đầy đủ chứng chỉ chất lượng và thi nghiệm theo quy định của Pháp luật
  - ✓ Vật tư được nhập và lưu kho đúng theo quy định
- Mô tả tóm tắt quy trình sản xuất bê tông dự ứng lực:



Hình 6 : Quy trình sản xuất bê tông dự ứng lực

❖ Quy trình sản xuất

Trình độ công nghệ, phát triển sản phẩm mới

tôn chi phí bán hàng để quảng bá cho hoạt động kinh doanh của mình khi chi phí bán hàng chi chiếm khoảng từ 1% đến 2% tổng chi phí sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, chi phí quản lý doanh nghiệp cũng luôn được duy trì ở mức 4% đến 6% tổng chi phí, cho thấy sự ổn định và hiệu quả trong quản trị chi phí của công ty.



- ✓ Quy trình xây dựng cấp phối bê tông được Chủ đầu tư phê duyệt. Công ty tiến hành gia công cốt thép và ván khuôn theo bản vẽ thiết kế đã được phê duyệt.
- ✓ Công ty tiến hành lắp đặt cốt thép, lắp đặt ván khuôn, căng kéo cáp theo đúng bản vẽ và quy trình.
- ✓ Bê tông được sản xuất từ trạm trộn tại nhà máy cung cấp đến các dây chuyền sản xuất. Trước khi tiến hành đổ bê tông công tác cốt thép, ván khuôn phải được nghiệm thu đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.
- ✓ Sau khi đổ bê tông, Công ty tiến hành dưỡng hộ theo đúng quy trình.
- ✓ Sau khi đủ thời gian chờ, Công ty tiến hành cắt cáp và hoàn thiện bề mặt.
- ✓ Sau khi kiểm tra sản phẩm đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, Công ty tiến hành nhập kho và vận chuyển bán giao cho khách hàng.

#### ♦ Công nghệ áp dụng

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

#### ♦ Hệ thống quản lý chất lượng

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

### 6.5. Hoạt động Marketing

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

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

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

- ✓ Lập kế hoạch và thực hiện các chiến dịch Marketing trong các giai đoạn trước và trong thời gian bán hàng nhằm đạt mục tiêu kế hoạch kinh doanh, phát triển thương hiệu Công ty và thương hiệu dự án. Bao gồm cả hoạt động tư vấn marketing cho các dự án bất động sản do Công ty ký hợp đồng phân phối: thị trường mục tiêu, khách hàng mục tiêu, yêu cầu thiết kế, giá bán, xây dựng gói sản phẩm, các chương trình khuyến mãi, hoạt động PR, marketing;
- ✓ Phối hợp chặt chẽ các chuyên gia thương hiệu để phân tích, phát triển và giám sát thương

- hiệu. Đảm bảo tính nhất quán của thương hiệu tại các dự án và các ấn phẩm, tài liệu in. Phát triển nhận thức và am hiểu về thương hiệu.
- ✓ Thiết kế ấn phẩm, vật phẩm (quảng cáo và marketing) phù hợp với các đơn vị phân phối (như chất liệu tài liệu in, ấn phẩm, logo, hình ảnh tại công trường, hệ thống pano, banner, quảng cáo...)
  - ✓ Phối hợp và tuân thủ việc quản lý thương hiệu và các hoạt động truyền thông trên toàn hệ thống. Đảm bảo tính liên kết, nhất quán giữa thương hiệu, truyền thông và tầm nhìn của XMC.
  - ✓ Chịu trách nhiệm về công tác thiết kế website của các dự án, quản lý việc cập nhật thông tin trên website.
  - ✓ Xây dựng kế hoạch truyền thông, quảng cáo, quan hệ công chúng, thực hiện triển khai các hoạt động truyền thông, quảng bá về các dự án
  - ✓ Tổ chức và thực hiện các chương trình, sự kiện bán hàng nhằm đạt mục tiêu

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

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

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

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

*Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm	9 tháng 2016
Tổng giá trị tài sản	1.870.918	2.996.622	60,17%	2.976.416
Vốn chủ sở hữu	339.341	365.813	7,80%	372.109
Doanh thu thuần	1.315.615	1.768.766	34,44%	1.355.046
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	49.217	31.718	-35,56%	42.402
Lợi nhuận khác	52.985	8.698	-83,58%	-9.883
Lợi nhuận trước thuế	102.202	40.416	-60,45%	32.519
Lợi nhuận sau thuế	88.909	30.703	-65,47%	17.738

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

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm	9 tháng 2016
Tổng giá trị tài sản	1.689.428	2.891.127	71,13%	3.153.219
Vốn chủ sở hữu	347.847	391.003	12,41%	400.996
Doanh thu thuần	1.187.979	1.650.309	38,92%	1.168.737
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	104.650	58.564	-44,04%	58.077
Lợi nhuận khác	-9.200	7.267	-178,99%	-14.090
Lợi nhuận trước thuế	95.450	65.832	-31,03%	43.987

Lợi nhuận sau thuế	91.443	49.105	-46,30%	25.124
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	16%	10%	-37,5%	N/A

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, năm 2015 và 9T 2016

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

### ❖ Thuận lợi:

- Sự phục hồi của thị trường bất động sản trong năm là một trong những nhân tố giúp Công ty có kết quả kinh doanh năm 2015 tốt nhất trong giai đoạn 3 năm trở lại đây.
- Việt Nam đã hoàn tất đàm phán TPP: đây là cơ hội cho các nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào Việt Nam, làm gia tăng nhu cầu về xây dựng và bất động sản. Bên cạnh đó, việc nhập khẩu thiết bị và vật liệu cũng thuận lợi hơn khi thuế suất nhập khẩu từ các nước trong khối được miễn giảm đáng kể.
- Việc tái cấu trúc Công ty kể từ sau khi thay đổi chủ sở hữu giúp bộ máy hoạt động của Công ty trở nên gọn nhẹ với các chức năng phòng ban rõ ràng.
- Các kỹ thuật sản xuất vật liệu xây dựng mới được áp dụng ngày càng phổ biến trong lĩnh vực xây dựng do đó sản phẩm bê tông dự ứng lực của Công ty ngày càng được sử dụng rộng rãi trên thị trường.
- Nguồn nhân lực: Công ty có đội ngũ quản lý, các kỹ sư và Kiến trúc sư giàu kinh nghiệm, tinh nhuệ và sáng tạo.

### ❖ Khó khăn

- Thị trường bất động sản tăng trưởng nóng trở lại là một cơ hội nhưng cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro. Rủi ro đáng lo ngại nhất là việc các Chủ đầu tư mất khả năng thanh toán.
- Tình hình tài chính: công ty đang trong quá trình đầu tư và phát triển các dự án nên nguồn vốn lưu động và vốn dài hạn cần huy động lớn, trong khi nguồn vốn cho hoạt động đầu tư bất động sản từ ngân hàng lại đang bị hạn chế.

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

### 8.1. Vị thế của công ty trong ngành

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

Trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng, Xuân Mai tự hào là Công ty duy nhất tại Việt Nam có cung cấp sản phẩm bê tông dự ứng lực với công nghệ tiên tiến từ Hà Lan. Xuân Mai vừa đầu tư dây chuyền sản xuất tấm tường Acotec, giúp rút ngắn thời gian thi công tại công trường, đồng thời đảm bảo tính đồng đều của sản phẩm xây lắp.

Về lĩnh vực đầu tư bất động sản, Xuân Mai tập trung xây dựng thương hiệu trở thành nhà cung cấp bất động sản thuộc phân khúc bình dân với giá cả hợp lý và chất lượng tốt. Xuân Mai đặt mục tiêu trở thành nhà phát triển dự án bất động sản hàng đầu trên thị trường với phương châm chất lượng tốt, giá bán hợp lý nhờ áp dụng các thành tựu về công nghệ xây dựng.

## 8.2. Triển vọng phát triển của ngành

Với sự hỗ trợ của Chính phủ, sự cải tiến trong chính sách và sự tăng trưởng của nền kinh tế, ngành xây dựng được đánh giá là có nhiều tiềm năng phát triển trong cả 3 lĩnh vực hoạt động chính bao gồm xây dựng dân dụng, xây dựng công nghiệp, và đặc biệt là xây dựng cơ sở hạ tầng.

**Đối với lĩnh vực xây dựng dân dụng**, trong những năm gần đây tình hình kinh tế nước ta ngày càng được cải thiện, lãi suất cơ bản có xu hướng giảm và ổn định, các chính sách kích cầu của Chính phủ như việc ra đời của gói tín dụng 30.000 tỷ, nới lỏng điều kiện tham gia gói tín dụng 30.000 tỷ đồng và giảm tỷ lệ rủi ro cho vay bất động sản,... đã giúp cho tình hình thị trường bất động sản bắt đầu ấm lên vào thời điểm cuối năm 2014, tiếp tục trong năm 2015 và năm 2016.

Về phân khúc nhà ở xã hội, theo thống kê của Bộ Xây dựng, trong năm 2014, cả nước đã hoàn thành đầu tư xây dựng 102 dự án nhà ở xã hội với gần 40.000 căn hộ. Hiện đang tiếp tục triển khai 150 dự án, với khoảng 123.000 căn hộ. Với những định hướng và tín hiệu tích cực đó, mảng nhà ở xã hội và nhà ở giá bình dân tiếp tục là một thị trường đầy tiềm năng đối với ngành bất động sản, cũng như ngành xây dựng trong giai đoạn tới nhằm đáp ứng mục tiêu đảm bảo an sinh xã hội cho nước ta.

**Đối với lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng**, theo thống kê, Việt Nam có khoảng 40% số lượng đường bộ trong hệ thống giao thông có chất lượng thấp và rất thấp. Do đó, lượng vốn ước tính cần cho việc nâng cấp hệ thống đường bộ sẽ đạt 48-60 tỷ USD cho đến năm 2020, tương đương với nhu cầu đầu tư hàng năm vào khoảng 202.000 tỷ đồng. Ngoài ra, theo Quyết định số 21/QĐ-TTg ngày 08/01/2009 về việc Phê duyệt đề án Quy hoạch phát triển giao thông vận tải hàng không Việt Nam giai đoạn đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030, Chính Phủ cũng đã lên kế hoạch đến năm 2020 sẽ có 26 sân bay được đưa vào khai thác, sử dụng. Trong đó, nổi bật nhất là dự án sân bay Quốc Tế Long Thành (Đồng Nai) với tổng vốn đầu tư vào khoảng 10 tỷ USD. Bên cạnh đó, việc ký kết Hiệp định thương mại tự do trong những năm tới sẽ kích thích gia tăng đầu tư nước ngoài vào nước ta, những nguồn vốn đầu tư này sẽ giúp tăng nhu cầu thi công hạ tầng, sử dụng vật liệu xây dựng trong nước, góp phần giúp thị trường này trở lên sôi động trong thời gian tới. Ngoài ra, một số cải tiến trong chính sách của Nhà nước đang tạo ra những tác động tích cực đối với ngành xây dựng cơ sở hạ tầng như Luật Đấu thầu 2013 và Nghị định 63/2014/NĐ-CP quy định, nhà thầu ngoại phải liên doanh hoặc ký hợp đồng với nhà thầu phụ Việt Nam không thấp hơn 30% giá trị gói thầu về tư vấn, xây dựng và hỗn hợp. Điều này hứa hẹn cải thiện khả năng cạnh tranh của nhà thầu trong nước cũng như tăng tính minh bạch trong đấu thầu dự án. Các công ty xây dựng trong nước có nhiều cơ hội tham gia vào các dự án do Nhà nước đầu tư. Luật Đầu tư công số 49/2014/QH13 sẽ nâng cao hiệu quả vốn đầu tư, khắc phục tình trạng nợ đọng và tăng tính minh bạch trong phân bổ nguồn lực Nhà nước. Việc tạo ra cơ chế để giải quyết nợ đọng xây dựng cơ bản sẽ giải quyết được vấn đề dòng tiền cho không ít doanh nghiệp. Nghị định 15/2015/NĐ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) chính thức được ban hành quy định về các điều khoản hợp tác, cơ chế thực hiện dự án rõ ràng, thông thoáng, nhằm khuyến khích tổ chức, cá nhân trực tiếp đầu tư vào các dự án kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội và cung cấp dịch vụ công. Qua đó, các chính sách này được xem là động lực tăng trưởng quan trọng đối với ngành xây dựng trong năm 2016 - 2017. Đáng chú ý, nhu cầu đầu tư cho cơ sở hạ tầng trong năm 2016 - 2017 được dự báo

tiếp tục tăng mạnh. Trong đó, Chính phủ sẽ tập trung phân bổ vốn cho các dự án trọng điểm như đường sắt, cảng hàng không, qua đó tác động tích cực đến ngành xây dựng.

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

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

Đối với lĩnh vực tổng thầu EPC, Xuân Mai với thế mạnh là công ty đi đầu trong lĩnh vực bê tông xây dựng, đã tìm tòi và đưa công nghệ mới trong vật liệu xây dựng áp dụng vào các sản phẩm của Công ty. Hai sản phẩm chiến lược hiện tại của Doanh nghiệp là bê tông dự ứng lực bán tiền chế và tấm tường Acotec.

Chiến lược của Xuân Mai là tiếp tục đẩy mạnh hoàn thiện công tác sản xuất công nghiệp và xây lắp, đặc biệt là coi trọng việc ứng dụng công nghệ mới trong lĩnh vực xây dựng và xác định đó là yếu tố quan trọng để tăng hiệu quả trong sản xuất kinh doanh. XMC tập trung vào các sản phẩm công nghệ và các sản phẩm công ty có thế mạnh như: Cầu kiện bê tông dự ứng lực căng trước, cầu kiện bê tông lắp ghép, gia công kết cấu thép; đồng thời đẩy mạnh hợp tác với các công ty nước ngoài để chuyển giao các công nghệ, kỹ thuật xây dựng mới.

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

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

#### ***Về mô hình quản trị***

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

#### ***Về công tác xã hội***

Xuan Mai Corp tiếp tục hoàn thành tốt các mục tiêu phát triển bền vững, bảo vệ môi trường, đóng góp cho xã hội và cộng đồng. XMC sẽ đẩy mạnh việc xây dựng hình ảnh Xuan Mai Corp. bằng chính năng lực của Công ty nhằm mang đến cho khách hàng sự yên tâm và tin tưởng khi sử dụng sản phẩm và dịch vụ của Xuân Mai.

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

### **9.1. Số lượng và cơ cấu**

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

Hiện tại, trên toàn hệ thống Xuân Mai Corp có 3.791 cán bộ công nhân viên. Số lượng CNCNV có trình độ trên đại học là 26 cán bộ công nhân viên, chiếm 0,7%, trong đó có 3 tiền sỹ được đào tạo ở nước ngoài như Pháp, Nga và Ucraina.

**Bảng 24: Cơ cấu trình độ lao động Xuân Mai Corp**

Chỉ tiêu	Số lượng người tại 30/06/2016			
	Công ty mẹ	%	Hợp nhất	%
1. Trên đại học	16	1,74%	26	0,68%
2. Đại học	201	21,94%	628	16,56%
3. Cao đẳng, Trung cấp	92	10,04%	1.093	28,83%
4. Khác (Lao động phổ thông)	607	66,26%	2.044	53,91%
<b>Tổng cộng</b>	<b>916</b>	<b>100%</b>	<b>3.791</b>	<b>100,0%</b>

Nguồn: XMC

## 9.2. Chính sách đối với người lao động

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

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

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

## 10. Chính sách cổ tức

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

**Bảng 25: Chính sách cổ tức giai đoạn 2014 - 2016**

Năm	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016 (dự kiến)
Tiền mặt	6%	10%	
Cổ phiếu	10%		
Tổng	16%	10%	10-20%

## 11. Tình hình tài chính

### 11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

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

**Bảng 26: Tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu giai đoạn 2014 – 6 tháng 2016**

Đơn vị: triệu đồng

STT	Nguồn vốn	31/12/2014	31/12/2015	30/09/2016
1	Vốn điều lệ	199.982	299.965	299.965
2	Thặng dư vốn cổ phần	62.734	-	-
3	Các quỹ	48.929	12.356	12.581
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	3.486	44.682	54.238
	Tổng cộng	<b>315.131</b>	<b>357.003</b>	<b>366.784</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán Hợp nhất năm 2014, 2015, và 9T năm 2016

### Trích khấu hao TSCĐ

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

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

STT	Các loại tài sản	Số năm
1	Nhà xưởng và vật kiến trúc	5 – 40
2	Máy móc và thiết bị	3 -10
3	Phương tiện vận tải	6 - 8
4	Thiết bị văn phòng	3 – 5
5	Tài sản khác	6

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Xuân Mai

### Mức lương bình quân

Mức lương bình quân tính trên toàn bộ cán bộ công nhân viên Công ty năm 2015 là 9,1 triệu đồng/người/tháng.

### Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty hiện nay không có bất kỳ khoản nợ quá hạn nào. Các khoản vay ngắn hạn, trung hạn và dài

hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong thời gian qua.

**Các khoản phải nộp theo luật định**

Thuế suất Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện tại của Công ty là 22% và thuế giá trị gia tăng áp dụng là 10%. Công ty nghiêm chỉnh thực hiện các chính sách thuế của Nhà nước cũng như các chính sách có liên quan đến người lao động.

**Trích lập các quỹ theo luật định**

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

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

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	30/9/2016
Quỹ đầu tư phát triển	48.929	12.356	12.581
Quỹ dự phòng tài chính			
Quỹ khen thưởng phúc lợi	5.234	5.268	5.847
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
<b>Tổng</b>	<b>54.163</b>	<b>17.625</b>	<b>18.428</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán Hợp nhất năm 2014, 2015, và soát xét 9 tháng 2016

**Tổng dư nợ vay**

Vay và nợ ngắn hạn

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

Đơn vị: triệu đồng

Ngân hàng	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>789.768</b>	<b>885.207</b>	<b>911.466</b>	<b>780.363</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	395.001	379.790	408.125	401.553
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam		-	974	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam			17.984	16.251
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	394.768	256.692	484.383	362.559
<b>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</b>	<b>331.589</b>	<b>228.950</b>	<b>334.923</b>	<b>231.175</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	3.600	5.646	6.776	7.539
Ngân hàng TMCP Tiên Phong			157	157
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	327.989	223.304	327.989	223.479
<b>Vay đối tượng khác</b>	<b>22.635</b>	<b>19.776</b>	<b>17.124</b>	<b>15.147</b>
Công ty CP Cơ điện Xuân Mai	4.311	-		
Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú	7.750	-		
Công ty CP Xây lắp Xuân Mai	3.000	-		

Ngân hàng	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	2.200	-		
Vay cá nhân	5.374	-	17.124	15.147
Vay tổ chức	-	18.061	-	-
Vay ngắn hạn khác	-	1.715	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.143.993</b>	<b>1.133.933</b>	<b>1.263.512</b>	<b>1026685</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2015, và soát xét 9 tháng năm 2016

Vay và nợ dài hạn

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

Đơn vị: Triệu đồng

Ngân hàng	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	263.638	269.294	263.638	269.722
Ngân hàng TMCP Tiên Phong			629	511
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	-	300
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	108.045	108.763	116.752	113.920
Vay dài hạn các tổ chức khác	78.358	78.358	-	-
<b>Cộng</b>	<b>450.041</b>	<b>398.793</b>	<b>381.019</b>	<b>384.453</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2015, và soát xét 9 tháng năm 2016

Tình hình công nợ hiện nay

Các khoản phải thu

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

Đơn vị: triệu đồng

TT	Chi tiêu	Công ty mẹ		Hợp Nhất	
		31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016
1	Phải thu khách hàng	807.736	690.728	766.826	677.033
2	Trả trước cho người bán	278.909	190.263	119.960	173.451
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	17.080	17.310	18.952	23.459
4	Các khoản phải thu khác	75.679	95.029	90.365	114.978
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-16.070	-14.879	-21.130	-19.938
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.163.333</b>	<b>978.451</b>	<b>974.973</b>	<b>968.983</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2015, và soát xét 9 tháng năm 2016

Các khoản phải trả

**Bảng 32: Chi tiết các khoản phải trả**

Đơn vị: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp Nhất	
		31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015
1	Phải trả cho người bán	479.692	655.266	216.746	380.572
2	Người mua trả tiền trước	146.826	54.424	170.841	76.866
3	Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	5.401	2.587	19.416	18.684
4	Các khoản phải trả, phải nộp khác	60.521	32.978	172.277	40.551
	<b>Tổng cộng</b>	<b>692.440</b>	<b>745.255</b>	<b>579.281</b>	<b>516.673</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2015, và tài chính 9 tháng năm 2016

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 33: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Chỉ tiêu	Đơn vị	Công ty mẹ		Hợp nhất	
		2015	9T/2016	2015	9T/2016
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh</b>					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,04	1,20	1,08	1,21
Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,64	0,62	0,58	0,55
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>					
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,88	0,67	0,86	0,87
Hệ số Nợ Vay / Tổng tài sản	lần	0,53	0,86	0,57	0,54
Hệ số Nợ Vay /Vốn chủ sở hữu	lần	4,36	6,999	4,21	4,26
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>					
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	1,28	0,93	1,71	0,78
Vòng quay khoản phải thu	Vòng	1,96	0,90	1,69	0,97
Vòng quay khoản phải trả	Vòng	3,28	0,84	2,21	3,05
DTT/Tổng tài sản	lần	0,46	0,29	0,57	0,37
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>					
Hệ số lợi nhuận sau thuế/DTT	%	1,31%	0%	3%	0,02%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH	%	4,77%	1%	13%	0,06%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,6%	0%	2%	0%
Thu nhập trên cổ phần	đồng			1,540	-

Khả năng thanh toán của Xuân Mai khá an toàn, thể hiện qua chỉ số thanh toán ngắn hạn luôn dao động quanh mức 1 cho thấy Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn tốt bằng các tài sản ngắn

hạn của mình. Do đặc thù là một nhà thầu xây dựng và đồng thời đầu tư các dự án bất động sản nên số dư hàng tồn kho của Xuân Mai khá lớn, do đó tỷ lệ thanh toán nhanh chỉ được duy trì ở mức 0,5 đến 0,64 lần đối với cả hợp nhất và Công ty mẹ.

*Cơ cấu vốn:* Trong 3 năm trước đây, Tổng tài sản của Công ty đã tăng lên liên tục do hoạt động đồng sản xuất kinh doanh ngày càng được mở rộng và tỷ lệ nợ vay tăng lên. Tuy nhiên, so với năm 2015, 6 tháng đầu năm 2016 các tỷ lệ Nợ vay/Vốn CSH và Nợ vay/Tổng tài sản giảm nhẹ do công ty đã thanh toán một số khoản nợ để giảm áp lực về lãi suất.

*Năng lực hoạt động:* Vòng quay hàng tồn kho trong năm 2015 đã được cải thiện nhờ Công ty có chính sách thúc đẩy bán hàng, giảm thời gian lưu kho đối với nguyên vật liệu, thời gian tiêu thụ sản phẩm bất động sản nhanh hơn nhờ thị trường bất động sản ấm lên.

*Khả năng sinh lời:* Khả năng sinh lời của Công ty trong 6 tháng đầu năm 2016 giảm mạnh so với năm 2015, nguyên nhân chủ yếu là Xuân Mai đẩy mạnh các hoạt động tái cấu trúc, giải quyết những công trình tồn đọng trong quá khứ và ghi nhận những khoản lỗ từ các công trình như Công trình Bửu Long (thi công từ năm 2009).

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

### 12.1. Hội đồng quản trị

Cơ cấu HĐQT ở thời điểm hiện tại như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Bà Nguyễn Bảo Ngọc	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
3	Ông Nguyễn Đức Ứng	Ủy viên Hội đồng Quản trị
4	Ông Nguyễn Thọ Phùng	Ủy viên Hội đồng Quản trị
5	Ông Đặng Hoàng Huy	Ủy viên Hội đồng Quản trị
6	Bà Nguyễn Thị Thu Huyền	Ủy viên Hội đồng Quản trị
7	Ông Đào Văn Công	Ủy viên Hội đồng Quản trị

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

**Ông Bùi Khắc Sơn**

- Họ và tên: Bùi Khắc Sơn
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 19/09/1967
- Nơi sinh: Thanh Hóa
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: số 55, ngõ 306 Tây Sơn, Ngã Tư Sở, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 012869890
- Nơi cấp: Hà Nội Ngày cấp: 28/4/2006
- Điện thoại liên hệ: 04.73038866
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân trường Đại học Giao thông vận tải
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tư vấn và thiết kế Xuân Mai, Chủ tịch HĐQT Công ty CP Cơ điện Xuân Mai, Ủy viên HĐQT Công ty CP Xây lắp Xuân Mai
- Quá trình công tác

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

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 1.500.000 cổ phần tương đương 5%.
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan: không có
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Cổ đông nội bộ

**Bà Nguyễn Bảo Ngọc**

- Họ và tên: Nguyễn Bảo Ngọc
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 06/11/1986
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Số 39 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 012357710  
Nơi cấp: Hà Nội Ngày cấp: 03/07/2000
- Điện thoại liên hệ: 04.73038866
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
- Quá trình công tác

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2010 - 2015	Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	Trợ lý ủy ban Nhân sự, tín dụng và Quản lý chi phí
Từ 2013 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 1.544.871 cổ phần tương đương 5,15%.
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ): Không có
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Cổ đông nội bộ

**Ông Nguyễn Đức Ứng**

- Họ và tên: Nguyễn Đức Ứng
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 15/05/1952
- Nơi sinh: Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Số nhà 4, ngách 432/16 Đội Cấn, Công Vị, Ba Đình, Hà Nội

- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 012705650  
Nơi cấp: Hà Nội Ngày cấp: 04/04/2011
- Điện thoại liên hệ: 04.73038866
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư kinh tế mỏ
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Chủ tịch Ủy ban Nhân sự và quản lý chi phí
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Xuân Mai; Chủ tịch HĐQT Công ty CP Cơ giới vận tải Xuân Mai; Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xuân Mai – Đạo Từ
- Quá trình công tác

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 1977 – 1980	Xí nghiệp Xây lắp mỏ Hòn Gai, Quảng Ninh	Phó Quản đốc
Từ 1981 – 1994	Phòng Kế hoạch Vật tư, Công ty than Mông Dương, Cẩm Phả, Quảng Ninh	Hiệu trưởng, Trưởng phòng
Từ 1995 – 2012	Tập đoàn Công nghiệp Than – Khoáng sản Việt Nam	Phó Trưởng ban Lao động tiền lương; Chuyên viên cao cấp ban Kế hoạch
Từ tháng 10/2013 đến nay	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Ủy viên HĐQT – Phó chủ tịch Ủy ban Nhân sự và quản lý chi phí

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 1.425.000 cổ phần tương đương 4,75%.
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ)

STT	Họ và tên	Số CMND	Địa chỉ liên hệ	Quan hệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %
1	Nguyễn Thị Lua	01289881	Số nhà 4, ngách 432/16 Đội Cấn, Cống Vị, Ba Đình, Hà Nội	Vợ	75.000	0,25%

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

**Ông Nguyễn Thọ Phùng**

- Họ và tên: Nguyễn Thọ Phùng
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 11/08/1960
- Nơi sinh: Nghệ An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 75 Văn Hồ 2, Phường Lê Đại Hành, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 011377372
- Nơi cấp: Hà Nội Ngày cấp: 10/6/2005
- Điện thoại liên hệ: 04.73038866
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban Tài chính
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai; Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xuân Mai Đà Nẵng; Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bê tông Xuân Mai Miền Nam; Ủy viên HĐQT Công ty CP Cơ điện Xuân Mai; Ủy viên HĐQT Công ty CP Xây lắp Xuân Mai
- Quá trình công tác

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 11/1981 – 9/1982	Vụ Kinh doanh, bộ Nội thương	Chuyên viên
Từ 9/1982 – 10/1984	Bộ đội C34, F323, Quảng Ninh	
Từ 11/1984 – 10/1988	Vụ Kinh doanh, bộ Nội thương	Chuyên viên
Từ 10/1988 – 12/1990	Làm việc tại Cộng hòa Dân chủ Đức	
Từ 1/1991 – 6/1994	Công ty liên doanh Gisco – chi nhánh Hà Nội	Cán bộ
Từ 7/1994 – 4/2002	Công ty Bách hóa và dịch vụ thương mại, Tổng Công ty Bách Hóa	Trưởng phòng XNK 2
Từ 5/2002 – 12/2005	Công ty Cung ứng dịch vụ hàng không, Tổng Công ty Hàng Không Việt Nam	Trưởng phòng XNK 2, Giám đốc Chi nhánh Hưng Yên

Từ 1/2006 -1/2008	Công ty Chứng khoán ngân hàng Công thương	Trưởng phòng tư vấn tài chính doanh nghiệp
Từ 2/2008 – 7/2009	Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Từ 10/2012-tháng 1/2014	Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc
Từ tháng 9/2013 –nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Ủy viên HĐQT – Chủ tịch Ủy ban tài chính

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 784.119 cổ phần tương đương 2,61%.
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ): Không có
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Cổ đông nội bộ

**Ông Đặng Hoàng Huy**

- Họ và tên: Đặng Hoàng Huy
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 13/05/1961
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Phòng 2512 tòa nhà CT2, đường Ngô Thị Nhậm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 001061002225
- Nơi cấp: Cục Cảnh sát đăng ký quản lý cư trú và dữ liệu quốc gia về dân cư
- Ngày cấp: 18/12/2014
- Điện thoại liên hệ: 04.73038866
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân trường Đại học Mỏ địa chất, chuyên ngành cơ điện mỏ

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành; Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc thường trực
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xây lắp Xuân Mai
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 6/1984 – 5/1984	Nhà máy bê tông Xuân Mai	Phó đốc công, phó Quán đốc, Giám đốc phân xưởng Trộn, Giám đốc phân xưởng tiện
Từ 5/1994 – 9/2000	Nhà máy Bê tông và XD Xuân Mai	Đội trưởng Đội Xây lắp
Từ 9/2000 – 4/2001	Nhà máy Bê tông và Xây dựng Xuân Mai	Phó giám đốc
Từ 4/2001 – 12/2003	Nhà máy Bê tông và Xây dựng Xuân Mai	Giám đốc
Từ 12/2003 – 4/2007	Công ty Cổ phần Bê tông và XD Vinaconex Xuân Mai	Giám đốc
Từ 4/2007 – 4/2011	Công ty Cổ phần Bê Tông và XD Vinaconex Xuân Mai	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
Từ 4/2011 – 4/2013	Công ty Cổ phần bê tông và XD Vinaconex Xuân Mai	Tổng giám đốc
Từ 10/2013 – nay	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Ủy viên HĐQT - Phó Tổng giám đốc thường trực

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 300.246 cổ phần tương đương 1%.
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ)

STT	Họ và tên	Số CMND	Địa chỉ liên hệ	Quan hệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %
1	Lương Thị Thanh	111356292	Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội	Vợ	108.000	0,36%
2	Đặng Thanh Hương	013001318	Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội	Con gái	33.600	0,112 %
3	Đặng Thủy Trang	013001317	Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội	Con gái	21.930	0,073 %

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

**Ông Đào Văn Công**

- Họ và tên: Đào Văn Công
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 24/12/1980
- Nơi sinh: Nghệ An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Phòng 1007, tòa nhà Sông Đà, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 013231755
- Nơi cấp: Hà Nội Ngày cấp:
- Điện thoại liên hệ: 04.73038866
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Chủ tịch Ủy ban Đầu tư và Nghiên cứu phát triển
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty CP ECOLAND
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2004 - 2006	Công ty Phát triển đô thị Từ Liêm	Cán bộ
Từ 2006 - 2008	Viện Paster – Thành phố Hồ Chí Minh	Chủ nhiệm công trình
Từ 2008 – 2009	Công ty Phát triển nhà Tây Đô	Trưởng phòng Kế hoạch và Đầu tư
Từ 2010 – 2012	Ban quản lý Dự án Khu đô thị mới Hòa Sơn	Giám đốc Ban quản lý Dự án
Từ 2012 – 2013	Công ty Một thành viên LIDECO Hòa Sơn	Giám đốc
Từ 2010 – 2014	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS	Ủy viên HĐQT
Từ 2013 – nay	Công ty Cổ phần ECOLAND	Chủ tịch HĐQT
Từ tháng 4/ 2015 - nay	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Ủy viên HĐQT - Phó Chủ tịch UBND&NCPT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

- Số hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nếu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 525.000 cổ phần tương đương 1,75%
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ): Không có
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Cổ đông nội bộ

## 12.2. Ban Giám đốc

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

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Bùi Khắc Sơn	Tổng Giám đốc
2	Ông Đặng Hoàng Huy	Phó Tổng Giám đốc thường trực
3	Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Trần Trọng Diên	Phó Tổng giám đốc
5	Ông Đinh Việt Long	Phó Tổng giám đốc
6	Ông Nguyễn Cao Thắng	Phó Tổng giám đốc
7	Ông Đỗ Thạch Cường	Phó Tổng giám đốc

**Ông Bùi Khắc Sơn – Tổng giám đốc**

*Như trên*

**Ông Đặng Hoàng Huy – Phó Tổng giám đốc thường trực**

*Như trên*

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

- Họ và tên: Lê Trung Thắng
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 19/02/1977
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Nhà M10, khu đầu giá Ngô Thi Nhâm, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 111230060
- Nơi cấp: Hà Nội Ngày cấp: 27/8/2007
- Điện thoại liên hệ: 04.73038866



- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2001 - 2003	Công ty xây dựng Sông Đà 1	Kỹ thuật thi công
Từ 2003 - 2006	Công ty CP ĐT PTĐT và khu công nghiệp Sông Đà	BQLDA
Từ 2007 – 2008	Công ty CP đầu tư XD và phát triển ĐT Sông Đà tại Hà Nội	PP PP Kỹ thuật, quyền giám đốc CN
Từ 2008 – 12/2013	Công ty CP đầu tư xây dựng ĐT Bắc Hà	Tổng giám đốc
Từ 12/2013 – 6/2014	Công ty CP đầu tư xây dựng ĐT Bắc Hà	Thành viên HĐQT
Từ 6/2014 – 12/2015	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Tổng giám đốc
Từ 1/2016 – nay	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Phó Tổng giám đốc

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

**Ông Trần Trọng Diên – Phó tổng giám đốc**

- Họ và tên: Trần Trọng Diên
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 20/10/1959
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 111222336

- Nơi cấp: Công an Hà Tây Ngày cấp: 08/4/2003
- Điện thoại liên hệ: 04.73038866
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 1985 đến tháng 1989	Nhà máy bê tông và xây dựng Xuân Mai	Cán bộ kỹ thuật Xưởng tạo hình
Từ 1989 đến 1991	Nhà máy bê tông và xây dựng Xuân Mai	Phó quản đốc Xưởng tạo hình
Từ 1991 đến 2000	Nhà máy bê tông và xây dựng Xuân Mai	Quản đốc Xưởng Sản xuất chính, Bí thư chi bộ, Đảng ủy viên
Từ 2001 – 12/2002	Nhà máy bê tông và xây dựng Xuân Mai	Trưởng phòng kỹ thuật, Đảng ủy viên, Chủ nhiệm ủy ban kiểm tra
Từ 12/2002 – 2/2007	Công ty cổ phần bê tông và xây dựng Vinaconex Xuân Mai	Phó giám đốc, Ủy viên thường vụ, Chủ nhiệm ủy ban kiểm tra, Thành viên Ban kiểm soát
Từ 3/2007 đến nay	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Phó Tổng Giám đốc, Chủ tịch công đoàn

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nếu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 42.564 cổ phần tương đương 0,142%
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ)

STT	Họ và tên	Số CMND	Địa chỉ liên hệ	Quan hệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %
1	Trần Trọng Đức	113433549	Lô 12 tiểu khu CK2, Lương Sơn, Hòa Bình	Em trai	7.386	0,025%

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



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

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

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2000 đến 2005	Đội xây dựng 5	Đội phó
Từ 2006 đến 7/2007	Công trình cầu Trung Lương	Chỉ huy trưởng
Từ 8/2007 đến 2/2008	Ban điều hành dự án Intel	Phó ban điều hành
Từ 3/2008 đến 12/2009	Đội xây dựng 3	Đội trưởng
Từ 1/2010 đến 7/2011	Công ty cổ phần xây lắp Xuân Mai	Phó giám đốc
Từ 8/2011 đến 1/2012	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Phó phòng Kỹ thuật
Từ 2/2012 đến 10/2014	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Trưởng phòng Kỹ thuật
Từ 11/2014 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Phó tổng giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
  - Sở hữu cá nhân: 61.950 cổ phần tương đương 0,207%
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%
  - Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ): Không có
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không

- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Không

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

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

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

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

**Ông Đỗ Thạch Cường – Phó Tổng giám đốc**

- Họ và tên: Đỗ Thạch Cường
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 03/08/1980

- Nơi sinh: Xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa, Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Số 3 dãy C6, ngõ 565, đường Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 012699109
- Nơi cấp: Hà Nội Ngày cấp: 20/04/2010
- Điện thoại liên hệ: 04.73038866
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư ngành xây dựng công trình ngầm
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 1984 – 1989	Nhà máy bê tông và xây dựng Xuân Mai	Đốc công
Từ 1989 – 1990	Đi xuất khẩu lao động tại Liên Xô cũ	
Từ 1991 - 1997	Nhà máy Bê tông và xây dựng Xuân Mai	Cán bộ kỹ thuật
Từ 1997 - 2001	Tổng công ty Vinaconex	Chuyên viên
Từ 2001 – 7/2007	Công ty cổ phần bê tông và xây dựng Vinaconex Xuân Mai	Trưởng phòng kinh doanh
Từ 7/2007 – 2013	Công ty cổ phần bê tông và xây dựng Vinaconex Xuân Mai	Phó tổng giám đốc, trưởng phòng KD
Từ 2013 – nay	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Phó Tổng Giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)

Sở hữu cá nhân: 27.800 cổ phần tương đương 0,093%

Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%

Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ)

STT	Họ và tên	Số CMND	Địa chỉ liên hệ	Quan hệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %
1	Đặng Thị Trường Xuân	111748272	Số 3 dãy C6, ngõ 565, đường Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội	Vợ	7.500	0,025%

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

### 12.3. Ban Kiểm soát

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

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Vũ Ngọc Nho	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Bà Đỗ Vũ Mai Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Ông Nguyễn Minh Đức	Thành viên Ban Kiểm soát

#### Ông Vũ Ngọc Nho – Trưởng Ban Kiểm soát

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

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ T3/1983 đến T2/1985	Nhà máy nhựa Hưng Yên- tỉnh Hải Hưng	Nhân viên kế hoạch
Từ T2/1985 đến T11/1987	E121, F345, Quân đoàn 29, Quân khu 2 - Hoàng Liên Sơn	Bộ đội
Từ T12/1987 đến T6/1997	Nhà máy Bê tông và xây dựng Xuân Mai	Nhân viên kinh tế, kỹ thuật
Từ T7/1997 đến T6/2001	Nhà máy Bê tông và XD Xuân Mai	Bí thư chi bộ 10, chuyên viên vật tư tài chính thi công tại công trường Nhà máy xi măng Bút Sơn; Nghi Sơn;



		Hoàng Mai
Từ T7/2001 đến T4/2005	Công ty CP bê tông và XD Vinaconex Xuân Mai	Đảng ủy viên, Phó Bí thư chi bộ 1, Phó phòng Tài chính kế toán
Từ T5/2005 đến T10/2006	Công ty CP bê tông và XD Vinaconex Xuân Mai	Đảng ủy viên, Bí thư chi bộ 1, Phụ trách phòng Tài chính kế toán
Từ T11/2006 đến hết T12/2011	Công ty CP bê tông và XD Vinaconex Xuân Mai	Đảng ủy viên, Bí thư chi bộ 1, Kế toán Trưởng
Từ T3/2010 đến T7/2014	Công ty CP bê tông và XD Vinaconex Xuân Mai	Đảng ủy viên, Bí thư chi bộ 1, Phó Tổng giám đốc
Từ T8/2014 đến nay	Công ty CP Đầu tư và xây dựng Xuân Mai	Bí thư Đảng ủy Công ty, Phó chủ tịch UBTC
Từ tháng 4/2016 – nay	Công ty CP Đầu tư và xây dựng Xuân Mai	Trưởng ban Kiểm soát

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức phát hành: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)

Sở hữu cá nhân: 57.000 cổ phần tương đương 0,19%

Sở hữu đại diện: 0 cổ phần tương đương 0%

Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ)

STT	Họ và tên	Số CMND	Địa chỉ liên hệ	Quan hệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %
1	Vũ Thị Trung	111286887	Tiên Phương, Chương Mỹ, Hà Nội	Chị ruột	1.860	0,006%

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

**Bà Đỗ Vũ Mai Nhung – Thành viên Ban Kiểm soát**

- Họ và tên : Đỗ Vũ Mai Nhung
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 05/3/1980
- Nơi sinh : huyện Trấn Yên - Yên Bái
- Quốc tịch : Việt Nam

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 5/1990 – 5/1994	Bộ Giao thông vận tải	Chuyên viên
Từ 5/1994 – 6/1994	Tổng công ty cầu Thăng Long	Kế toán
Từ 6/1994 đến 6/1998	Công ty XDCT 136, Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 1	Kế toán tổng hợp
Từ 6/1998 đến 4/2004	Công ty xây dựng công trình 136	Phó trưởng phòng Tài chính kế toán
Từ 5/2004 đến 11/2009	Doanh nghiệp tư nhân sản xuất và kinh doanh thương mại Thành Phong	Giám đốc tài chính
Từ 12/2009 đến 10/2013	Công ty cổ phần Excel Vina	Chủ tịch HĐQT
Từ 11/2013 đến nay	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Kế toán trưởng

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



### 13. Tài sản

#### 13.1. Tài sản cố định

**Bảng 34: Tài sản cố định công ty mẹ tại ngày 31/12/2015**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại
	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>94.402</b>	<b>78.574</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	38.883	33.360
2	Máy móc thiết bị	42.837	39.071
3	Phương tiện vận tải	7.952	4.225
4	Thiết bị văn phòng	3.956	1.255
5	Tài sản cố định khác	773	663
	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>171</b>	<b>87</b>
1	Phần mềm máy tính	171	87

Nguồn: BCTC Công ty mẹ kiểm toán năm 2015

**Bảng 35: Tài sản cố định hợp nhất tại ngày 31/12/2015**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại
	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>489,684</b>	<b>274,032</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	225,434	171,265
2	Máy móc thiết bị	202,440	87,066
3	Phương tiện vận tải	41,450	10,689
4	Thiết bị văn phòng	9,720	2,482
5	Tài sản cố định khác	10,640	2,529
	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>1,013</b>	<b>409</b>
1	Phần mềm máy tính	1,013	409

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2015

- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Phòng 12A01 - CT2 Ngõ Thi Nhậm - Hà Cầu - Hà Đông - Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 017428793  
Nơi cấp: Công an Hà Nội Ngày cấp: 15/12/2012
- Điện thoại liên hệ: 04.7303 8866
- Trình độ chuyên môn: Kế toán
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
7/2002 + 7/2004	Công ty TNHH Charoen Pokphand Việt Nam	Nhân viên
8/2004 +9/2004	Công ty CP Bê tông và XD Vinaconex Xuân Mai	Nhân viên
9/2004 +3/2007	Công ty CP Bê tông và XD Vinaconex Xuân Mai - CN Vĩnh Phúc.	Nhân viên
4/2007 +11/2012	Công ty CP Xuân Mai - Đạo Tú	Nhân viên
12/2012 đến nay	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.	Nhân viên

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

**Ông Nguyễn Minh Đức – Thành viên Ban Kiểm soát**

- Họ và tên: Nguyễn Minh Đức
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 23/01/1989
- Nơi sinh: Thanh Hóa
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: SN4, ngách 432/16 Đồi Cẩn, Ba Đình, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 038089000315  
Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư. Ngày cấp: 15/03/2016

- Điện thoại liên hệ: 047.303.8866
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Cử nhân Kế toán
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên BKS, CV Ủy ban Tài chính
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
T11/2011 - T01/2014	Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Hội sở chính	Chuyên viên Phòng Tài chính Kế toán
T01/2014 - T11/2015	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Chuyên viên Phòng Tài chính Kế toán
T11/2015 – T03/2016	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Chuyên viên Ủy ban Tài chính
T04/2016 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Thành viên Ban kiểm soát, Chuyên viên Ủy ban Tài chính

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

#### 12.4. Kế toán trưởng

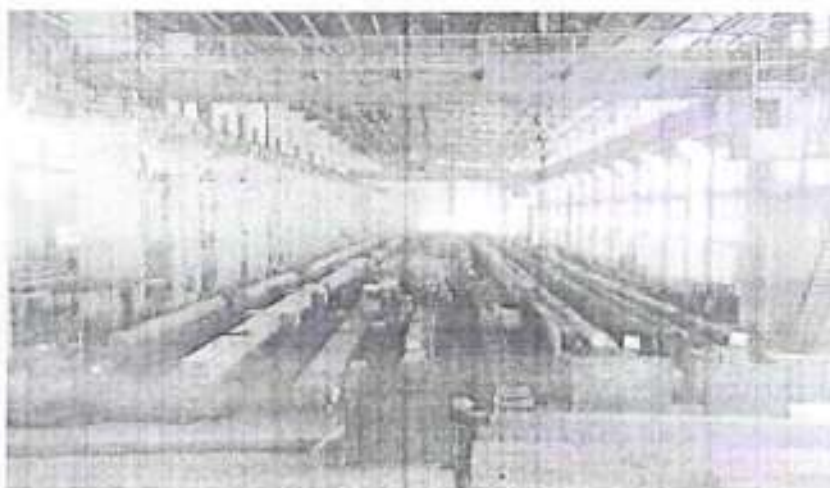
##### **Ông Mai Văn Định – Kế toán trưởng**

- Họ và tên: Mai Văn Định
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 03/04/1964
- Nơi sinh: Hải Hậu, Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Phòng 4 nhà D, TT tại chức học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 011766913  
Nơi cấp: Hà Nội Ngày cấp: 15/3/2006
- Điện thoại liên hệ: 04.73038866

Hình 7 Máy móc tiêu biểu



Xe trộn bê tông và trạm trộn bê tông



Dây chuyền sản xuất bê tông dự ứng lực

#### 6.1. Bất động sản đầu tư

Bảng 36: Bất động sản đầu tư công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2015

TT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại
	Bất động sản đầu tư cho thuê	72,347	66,123
1	Quyền sử dụng đất	-	-
2	Nhà	70,513	64,396



TT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại
3	Cơ sở hạ tầng	1,834	1,727

Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2015

**Bảng 37: Bất động sản đầu tư hợp nhất tại thời điểm 31/12/2015**

TT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại
	<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>	<b>72,347</b>	<b>66,123</b>
1	Quyền sử dụng đất	-	-
2	Nhà	70,513	64,396
3	Cơ sở hạ tầng	1,834	1,727

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2015

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

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

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

Đối với lĩnh vực tổng thầu EPC, Xuân Mai với thế mạnh là công ty đi đầu trong lĩnh vực bê tông xây dựng, đã tìm tòi và đưa công nghệ mới trong vật liệu xây dựng áp dụng vào các sản phẩm của Công ty. Hai sản phẩm chiến lược hiện tại của Doanh nghiệp là bê tông dự ứng lực bán tiền chế và tấm tương Acotec.

Chiến lược của Xuân Mai là tiếp tục đẩy mạnh hoàn thiện công tác sản xuất công nghiệp và xây lắp, đặc biệt là coi trọng việc ứng dụng công nghệ mới trong lĩnh vực xây dựng và xác định đó là yếu tố quan trọng để tăng hiệu quả trong sản xuất kinh doanh. XMC tập trung vào các sản phẩm công nghệ và các sản phẩm công ty có thế mạnh như: Cầu kiện bê tông dự ứng lực căng trước, cầu kiện bê tông lắp ghép, gia công kết cấu thép; đồng thời đẩy mạnh hợp tác với các công ty nước ngoài để chuyển giao các công nghệ, kỹ thuật xây dựng mới.

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

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

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

**Bảng 38: Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2015	Năm 2016	
		Kế hoạch	% tăng giảm so với thực hiện năm 2015
Doanh thu thuần	1.768.852	2.525.752	+42,8%
Lợi nhuận sau thuế	30.703	47.460	+54,6%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1,7%	1,87%	

#### 14.3. Cơ sở của kế hoạch kinh doanh

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

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

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

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

- Ứng dụng công nghệ mới về vật liệu xây dựng trong các công trình do Xuân Mai làm chủ đầu tư như sử dụng bê tông dự ứng lực và tấm tường Acotec;
- Kiểm soát chặt chẽ và đảm bảo tiến độ thi công, tiến độ bàn giao nhà đến người mua nhà.

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

Dưới góc độ là nhà tư vấn, Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội (SSI) đã thu thập các thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai cũng như lĩnh vực sản xuất kinh doanh mà Công ty đang hoạt động. SSI nhận định lĩnh vực sản xuất ngành bất động sản đang trong giai đoạn phục hồi và thị trường có nhu cầu thực đối với phân khúc bất động sản bình dân.

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

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

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

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá

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

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

Công ty sẽ thực hiện các thủ tục để đưa cổ phiếu của Công ty vào giao dịch tập trung sau khi đợt phát hành hoàn tất theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

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

Không có

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

Không có

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

#### **1. Loại cổ phiếu**

Cổ phiếu phổ thông, tự do chuyển nhượng

#### **2. Mệnh giá**

Mệnh giá cổ phiếu 10.000 đồng/cổ phiếu

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

- Chào bán cổ phiếu ra công chúng: số cổ phiếu dự kiến chào bán 9.998.237 cổ phiếu

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

Giá chào bán dự kiến là 10.000 đồng/cổ phiếu

#### **5. Phương pháp tính giá**

Giá trị sổ sách của Công ty tại ngày 31/12/2015 theo Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2015 là: **13.036 đồng/cổ phiếu;**

Giá trị sổ sách của Công ty tại ngày 30/06/2016 theo Báo cáo tài chính tái chính 9 tháng đầu năm 2016 là: **12.860 đồng/cổ phiếu;**

Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng, thấp hơn 22% so với giá trị sổ sách tại ngày 30/6/2016.

#### **6. Phương thức phân phối**

**Đối với cổ phiếu chào bán:**

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

- Phát hành ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 3:1
- Cổ đông hiện hữu (tại thời điểm chốt danh sách cổ đông phục vụ cho đợt phát hành tăng vốn điều lệ) sở hữu 01 (một) cổ phần thì có 01 (một) quyền mua cổ phần mới, cứ 03 (ba) quyền mua sẽ mua được 01 (một) cổ phần phát hành thêm.
- Cổ đông hiện hữu được chuyển nhượng quyền mua 1 lần duy nhất cho các đối tượng khác trong

thời gian đăng ký mua cổ phiếu đến 5 ngày làm việc trước ngày hết hạn nộp tiền.

- Trong trường hợp cổ đông hiện hữu từ chối mua cổ phiếu, HĐQT Công ty sẽ quyết định phương án xử lý bằng cách phân phối cho các đối tượng khác với mức giá không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.
- Nếu Hội đồng quản trị thực hiện phân phối số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu do cổ đông hiện hữu từ chối thực hiện quyền mua cho một số nhà đầu tư được chỉ định trước, thì số cổ phiếu này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành.

#### 7. Thời gian phân phối cổ phiếu

- Thời gian phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến thực hiện tối đa trong vòng 90 ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký phát hành có hiệu lực. Trường hợp do các nguyên nhân khách quan không thể hoàn thành việc phân phối chứng khoán ra công chúng trong thời hạn này, Công ty sẽ xin phép Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn việc phân phối chứng khoán nhưng tối đa không quá ba mươi ngày.
- Thời gian tiến hành dự kiến: Thời gian thực hiện dự kiến trong Quý IV/2016 sau khi có Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán của Ủy ban chứng khoán nhà nước.

#### 8. Đăng ký mua cổ phiếu

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



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

- Tính đến ngày 07/09/2016 XMC có tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài là 0,06%.
- Căn cứ Khoản 2 Điều Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ quy định về Tỷ lệ sở hữu nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, tỷ lệ sở hữu nước ngoài là không hạn chế, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác hoặc thuộc các trường hợp quy định tại Nghị định 60/2015/NĐ-CP. Hiện tại, Công ty đang có một số hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, do đó tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa vẫn là 49%.
- Tại thời điểm có quy định hướng dẫn chi tiết về tỷ lệ sở hữu nước ngoài đối với ngành nghề kinh doanh của Công ty, Công ty sẽ thực hiện các thủ tục thay đổi tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài theo đúng Thông tư số 123/2015/TT-BTC hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, nhằm đáp ứng đúng theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP.

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

- Cổ phiếu phát hành trong đợt phát hành thêm là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Cổ phiếu không phân phối hết do cổ đông hiện hữu từ chối mua và được Hội đồng quản trị phân phối lại cho các nhà đầu tư sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành theo quy định tại Khoản 3 – Điều 9 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015.
- Chuyển nhượng quyền mua cổ phần: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại Ngày chốt danh sách cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ chuyển nhượng 01 (một) lần (không được chuyển nhượng cho người thứ ba).
- Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng quyền.
- Thời hạn và thủ tục cho việc chuyển nhượng quyền này sẽ được quyết định bởi HĐQT Công ty.

#### 11. Các loại thuế có liên quan

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

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

Tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phần:

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai
- Số tài khoản phong toả: 45010005634699

- Tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây

## VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

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

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

Tổng số cổ phần phát hành:	9.998.237 cổ phần
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần
Giá phát hành:	10.000 đồng/cổ phần
Tổng số tiền dự kiến thu được:	99.982.370.000 đồng

Ngay sau khi hoàn tất đợt chào bán, toàn bộ số tiền thu được sẽ được sử dụng để bổ sung vốn lưu động, cụ thể là thanh toán tiền mua máy móc, vật tư và chi phí nhân công.

STT	Mục đích	Số tiền dự kiến (VNĐ)	Thời gian dự kiến
1	Đầu tư máy móc thiết bị và dây chuyền sản xuất	30.000.000.000	Năm 2016 - 2017
2	Thanh toán tiền cho các nhà cung cấp vật tư: thép, bê tông, xi măng, ...	50.000.000.000	Năm 2017
3	Bổ sung chi phí phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh chung bao gồm: chi phí nhân công, chi phí vật liệu dụng cụ sản xuất, ...	19.982.370.000	Năm 2016 - 2017
	<b>Tổng cộng</b>	<b>99.982.370.000</b>	



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

### ❖ TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

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

*Trụ sở chính*

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

Điện thoại: +84 (0)8 3910 4881

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

### ❖ TỔ CHỨC TƯ VẤN

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

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

Điện thoại: (84-4) 3936 6321 Fax: (84-4) 3936 6318

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

