

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG 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 ĐÀM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYỀN BỘ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



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 22 ngày 10/5/2017)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số90...../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 27 tháng 11 năm 2017)

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

1. Công Ty Cổ Phàn 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: +84 24.7303 8866 Fax: +84 24.7303 8866
Website: <http://xmcc.com.vn/> Email: info@xuanmaicorp.vn

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

Địa chỉ: 1C, Ngõ Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại: +84 24 3936 6321 Fax: +84 24 3936 6318
Website: www.ssi.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Ông Bùi Khắc Sơn
Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Điện thoại: 024.7303 8866

Hà Nội, tháng 11 năm 2017

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 22 ngày 10/5/2017)

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 chúng: 9.998.237 cổ phiếu
Phương thức phát hành:	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá):	99.982.370.000 đồng (bằng chữ: chín mươi chín tỷ chín trăm tám mươi hai triệu ba trăm bảy mươi nghìn đồng)

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 28 3910 4881

Website: www.aascn.com.vn

Email: 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 24 3936 6321

Fax: +84 24 3936 6318

Website: www.ssi.com.vn

MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
1.	Rủi ro về kinh tế.....	5
2.	Rủi ro về luật pháp	7
3.	Rủi ro đặc thù ngành	8
4.	Rủi ro của đợt chào bán và việc sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán	10
5.	Rủi ro pha loãng.....	11
6.	Rủi ro quản trị Công ty.....	11
7.	Rủi ro khác	11
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	12
1.	Tổ chức phát hành - Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Xuân Mai.....	12
2.	Tổ chức tư vấn - Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội.....	12
III.	CÁC KHÁI NIỆM.....	13
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	14
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	14
1.1.	Thông tin chung.....	14
1.2.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	15
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; cơ cấu cổ đông ..	20
3.1.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty	20
3.2.	Cơ cấu cổ đông	21
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.....	21
4.1.	Công ty mẹ của tổ chức phát hành	21
4.2.	Công ty con của tổ chức phát hành	22
4.3.	Công ty liên doanh, liên kết	22
5.	Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty	23
6.	Hoạt động kinh doanh	26
6.1.	Sản phẩm, dịch vụ chính của Công ty	26
6.2.	Doanh thu, lợi nhuận qua các năm	38

6.3. Nguyên vật liệu	40
6.4. Chi phí sản xuất.....	41
6.5. Hoạt động Marketing	44
6.6. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	45
6.7. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết	46
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất	47
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.....	47
7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo	48
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	48
8.1. Vị thế của Công ty trong ngành.....	48
8.2. Triển vọng phát triển của ngành.....	49
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.....	50
9. Chính sách đối với người lao động	51
9.1. Số lượng và cơ cấu	51
9.2. Chính sách đối với người lao động	52
10. Chính sách cổ tức	52
11. Tình hình tài chính	52
11.1. Các chỉ tiêu cơ bản	52
11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	57
12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	58
12.1. Hội đồng quản trị.....	58
12.2. Ban Giám đốc	66
12.3. Ban Kiểm soát.....	72
12.4. Kế toán trưởng	75
13. Tài sản	76
14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo	78
14.1. Chiến lược phát triển trung và dài hạn	78
14.2. Dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh.....	79

14.3. Cơ sở của kế hoạch kinh doanh.....	79
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	80
16. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức	80
17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành.....	80
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.....	80
V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN VÀ ĐĂNG KÝ PHÁT HÀNH.....	81
1. Loại cổ phiếu.....	81
2. Mệnh giá.....	81
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán và đăng ký phát hành.....	81
4. Giá chào bán dự kiến đối với cổ phiếu chào bán	81
5. Phương pháp tính giá	81
6. Phương thức phân phối	81
7. Thời gian phân phối cổ phiếu.....	81
8. Đăng ký mua cổ phiếu.....	82
9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	82
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng	83
11. Các loại thuế có liên quan	83
12. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu	83
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	84
VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	84
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	84
IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN	86

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 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

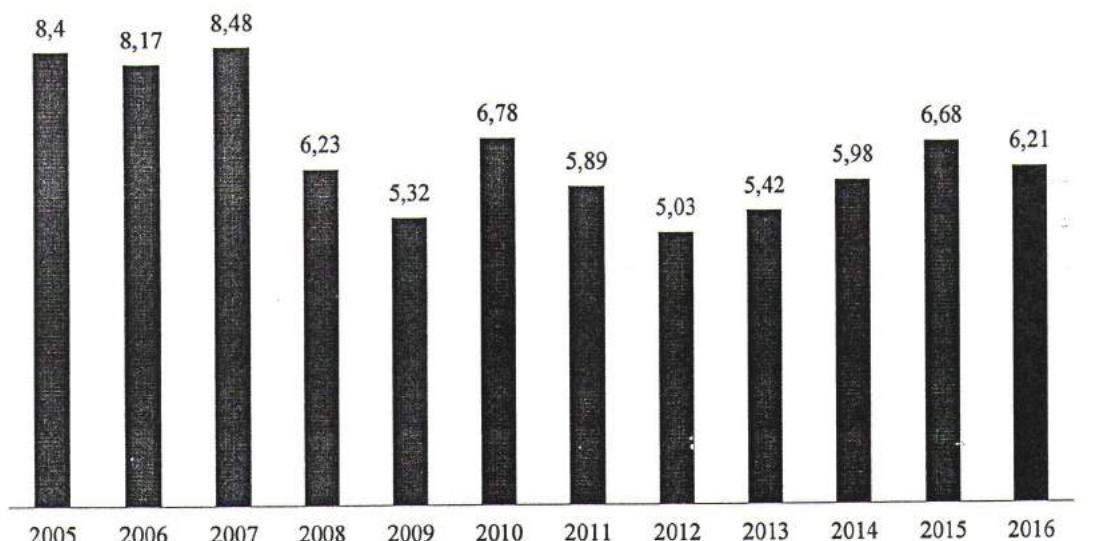
Hoạt động của các doanh nghiệp đều chịu ảnh hưởng trực tiếp từ các biến động vĩ mô của nền kinh tế với các yếu tố như tốc độ tăng trưởng kinh tế (GDP), chỉ số lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái, ...

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 ảm đạm hơn, giảm kim ngạch xuất khẩu. Tuy nhiên, nền kinh tế Việt Nam vẫn ghi nhận những điểm sáng trong năm 2016.

Hình 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP hàng năm của Việt Nam giai đoạn 2005 – 2016

Đơn vị: %



Nguồn: Tổng cục thống kê

Theo báo cáo của Tổng cục thống kê, tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2016 là 6,21%, thấp hơn mức tăng 6,68% của năm 2015 và không đạt mục tiêu tăng trưởng 6,7% đề ra. Tuy nhiên, trong bối cảnh kinh tế thế giới và trong nước còn nhiều khó

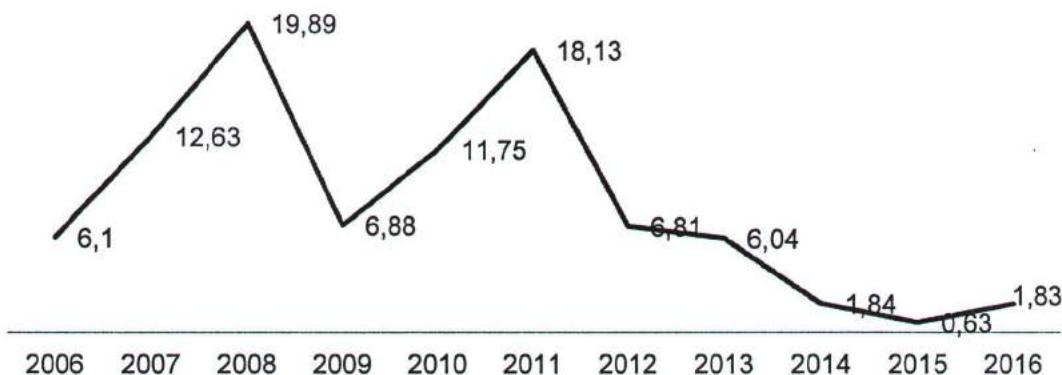
khăn do thời tiết, môi trường diễn biến phức tạp, đạt được mức tăng trưởng như trên được xem là một thành công.

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 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

Đơn vị: %



Nguồn: Tổng cục thống kê

Bình quân năm 2016, lạm phát cơ bản đạt mức 1,83%; mức tăng từ tháng 1 đến tháng 12 so với cùng kỳ năm trước có biên độ dao động trong khoảng 1,64% đến 1,88%, điều này thể hiện chính sách tiền tệ đang được điều hành ổn định, giúp ổn định kinh tế vĩ mô và kiểm soát lạm phát.

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 thời gian tới, 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.

Mặt bằng lãi suất huy động sau khi tăng 0,2-0,3%/năm trong 3 tháng đầu năm đã dần ổn định từ tháng 4 và đến tháng 9/2016, một số tổ chức tín dụng đã giảm 0,3-0,5%/năm lãi

suất huy động. 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 2016, 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 đổi tượng được vay ngoại tệ, tiếp tục duy trì quy định giảm lãi suất tiền gửi USD đối với các doanh nghiệp xuống 0%. Ngoài ra, mức dự trữ ngoại hối tăng kỷ lục cùng với việc cán cân thương mại tiếp tục thặng dư đã giúp diễn biến thị trường ngoại hối Việt Nam 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. Trong ngắn hạn, việc mất giá của tiền đồng sẽ gây khó khăn cho Công ty do hiện tại XMC đang nhập khẩu cáp 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 2016 mà cả những tháng đầu năm 2017, 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 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 2016, thanh khoản của thị trường BDS tiếp tục đạt mức cao 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 BDS 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 chưa đựng nhiều rủi ro: giá vàng trong nước cuối năm 2016 giảm khoảng 7% so với năm 2015; lãi suất huy động VND có xu hướng giảm 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 BDS vẫn sẽ là kênh thu hút dòng vốn đầu tư trong năm 2017. 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 2016 chứng kiến tăng trưởng mạnh mẽ với động lực đến từ mảng xây dựng nhà ở và kỹ thuật dân dụng. Giá trị sản xuất ngành Xây dựng năm 2016 tăng hơn 10% so với 2015. Tổng kết năm 2016, Tổng cục Thống kê Việt Nam cho biết, năm 2016 giá trị sản xuất xây dựng đã tăng hơn 10% so với năm trước đó, ước tính đạt 1.089,3 tỷ đồng. Theo các chuyên gia, một trong những nguyên nhân giúp cho giá trị ngành xây dựng tăng trong năm 2016 là do thị trường bất động sản trong năm qua có sự phát triển sôi động sau một thời gian bị trầm lắng.

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, giá trị sản xuất xây dựng năm 2016 so với năm 2015 trong từng khu vực như sau:

- Khu vực Nhà nước đạt 83,3 nghìn tỷ đồng, chiếm 7,7%, tăng 1,7% so với 2015.
- Khu vực ngoài Nhà nước 952,4 nghìn tỷ đồng, chiếm 87,4%, tăng 12,5 % so với 2015.
- Khu vực có vốn đầu tư nước ngoài 53,6 nghìn tỷ đồng, chiếm 4,9%, giảm 10,9% so với 2015.

Như vậy, có thể thấy, giá trị sản xuất ngành xây dựng năm 2016 tăng mạnh nhất là khu vực ngoài Nhà nước, trong khi đó khu vực có vốn đầu tư nước ngoài lại giảm. Phân loại theo loại công trình xây dựng, trong năm 2016, giá trị sản xuất xây dựng công trình nhà ở là cao nhất, đạt 428,6 tỷ đồng, chiếm đến 39,3% tổng giá trị toàn ngành. Còn lại, giá trị công trình nhà không để ở đạt 188,1 nghìn tỷ đồng, chiếm 17,3%; công trình kỹ thuật dân dụng đạt 344,3 nghìn tỷ đồng, chiếm 31,6%; cuối cùng là hoạt động xây dựng chuyên dụng đạt 128,3 nghìn tỷ đồng, chiếm 11,8%. 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 đèn 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 đèn 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 đèn bù với giá thị trường. Quy định đèn 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 đèn 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 đèn 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. Mỗi 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 quản trị Công ty

Rủi ro quản trị đối với mỗi doanh nghiệp có thể phát sinh do 2 nguyên nhân chính (i) sự thiếu hụt chưa được bù đắp kịp thời của một hoặc nhiều cán bộ lãnh đạo chủ chốt và (ii) sự hài hòa lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp quản trị. Để hạn chế rủi ro quản trị, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tuân thủ các quy định về quản trị công ty quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành và áp dụng chế độ báo cáo, công bố thông tin chặt chẽ.

7. 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
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 CNĐKKD	: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
- ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
- HĐQT	: Hội đồng Quản trị
- BKS	: Ban Kiểm soát
- BTGĐ	: Ban Tổng 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
- HD	: 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 +84 247 3036688
- Fax +84 247 3076688
- Website: <http://xmcc.com.vn/>
- Email: 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 22 ngày 10/5/2017
- Tài khoản mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – chi nhánh Hà Tây
- Số tài khoản 45010005634699
- Vốn điều lệ 399.947.090.000 đồng (Ba trăm chín mươi chín tỷ chín trăm bốn mươi bảy triệu chín 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 phấn đấu 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 tại 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 cấu 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 cấu kiện bê tông cốt thép ứng suất trước tiền chế khẩu độ lớn bằng phương pháp kéo trước tại nhà máy Bê tông Xuân Mai để sản xuất cấu kiện bê tông dự ứng lực phục vụ cho việc lắp dựng các khu chung cư cao tầng, nhà máy công nghiệp, công trình công cộng và các công trình giao thông. Sản phẩm bê tông ứng suất trước tiền 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

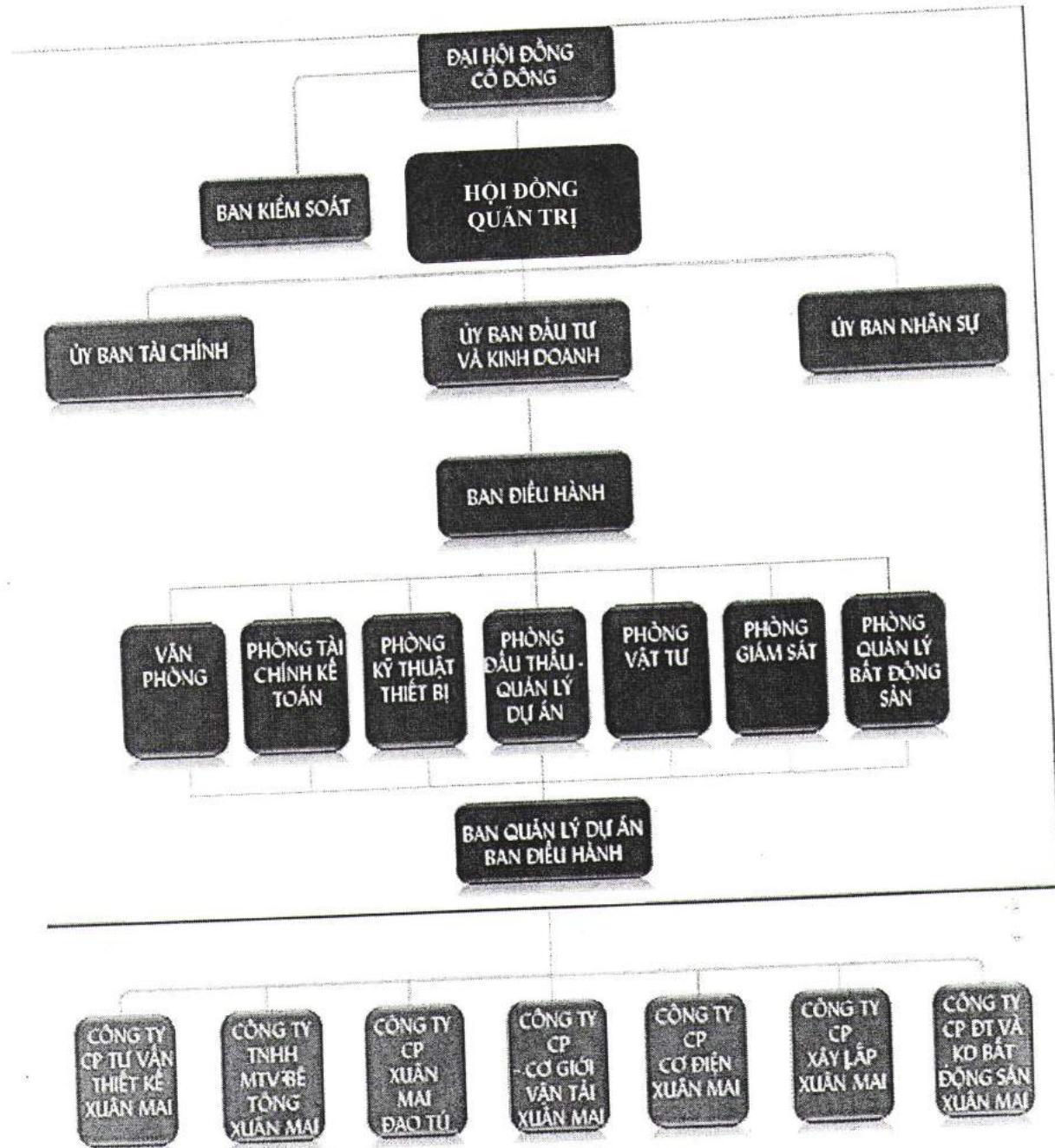
- Năm 2007 nhận “Giải thưởng Nhà nước về Khoa học công nghệ”. Công ty đã thực hiện niêm yết và giao dịch 10 triệu cổ phiếu tại trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là XMC và Vinaconex Xuân Mai đã nhận giải thưởng “Thương hiệu chứng khoán uy tín” năm 2008 và 2010.
- Năm 2008 Công 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 thế 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.
- Năm 2017 Công ty tiến hành tăng vốn điều lệ lên 399.947.090.000 đồng từ việc phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

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: +84 247 3038866
- Website: <http://xmcc.com.vn/>

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 ủy 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 HDQT và của các kiểm toán viên;
- Quyết định số lượng thành viên của HDQT;
- Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên HDQT và BKS;

❖ **Hội đồng Quản trị**

HDQT của Công ty gồm 07 thành viên. HDQT 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, HDQT 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:** Là cơ quan tham mưu cho HDQT 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 HDQT 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 cảng trước.
- ✓ **Ủy ban Tài chính:** Là cơ quan tham mưu, giúp việc cho HDQT 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.

❖ **Ban Kiểm soát**

BKS do ĐHĐCD bầu ra gồm 03 thành viên để thực hiện giám sát HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCD 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 ĐHĐCD 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 ĐHĐCD 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 ĐHĐCD 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 Tổng 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 ĐHĐCD, 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, ĐHĐCD và pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty;
- Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCD, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCD thông qua.

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

Văn phòng công ty:

Là bộ phận tham mưu cho TGĐ 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, BĐH 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 Đầu thầu và Quản lý Dự án

Là cơ quan tham mưu giúp việc cho TGĐ 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, tham gia đấu thầu của Công ty. Thực hiện vai trò đầu mối trong hoạt động đấu

thầu của Công ty, quản lý chi phí đối với các dự án nhận thầu và dự án đầu tư theo các hợp đồng kinh tế đã ký kết với các đối tác/nhà thầu. Là tổ chức tham mưu cho TGĐ và HĐQT để chuẩn bị triển khai các dự án nhận thầu, dự án do công ty đầu tư, đồng thời kiểm soát, theo dõi quá trình thanh quyết toán dự án.

Phòng Kỹ thuật Thiết bị

Là cơ quan tham mưu và quản lý cho TGĐ và HĐQT trong lĩnh vực kỹ thuật, vật liệu, 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 quản lý thiết kế, xây dựng biện pháp thi công. Là đơn vị tham mưu về công tác định mức kinh tế kỹ thuật tiêu hao nguyên liệu, vật tư phục vụ sản xuất thi công. Chịu trách nhiệm bảo đảm các yêu cầu về thiết bị phục vụ thi công của công ty một cách kịp thời, hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả, an toàn, chặt chẽ.

Phòng Vật tư

Là tổ chức tham mưu cho TGĐ, HĐQT trong công tác quản lý thiết bị, mua sắm 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 nguyên liệu phục vụ sản xuất của các nhà máy và thi công tại công trình theo quy định về công tác vật tư, đảm bảo yêu cầu kịp thời, hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả, an toàn, chặt chẽ.

Phòng Giám sát

Là phòng tham mưu cho TGĐ trong công tác giám sát và nghiệm thu nội bộ về chất lượng, giám sát tiến độ, an toàn, an ninh, vệ sinh môi trường, PCCN tại hiện trường của các dự án do Công ty nhận thầu và làm chủ đầu tư. Là cơ quan tham mưu cho TGĐ về công tác an toàn, an ninh và y tế trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm tại nhà máy và các công trường.

Phòng Tài chính – kế toán

Là cơ quan tham mưu cho TGĐ 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.

Phòng Quản lý Bất động sản

Là đơn vị tham mưu cho TGĐ và HĐQT Công ty về quản lý công tác bán hàng và sau bán hàng, cho thuê bất động sản, thực hiện công tác báo cáo thống kê về bán hàng các dự án và công tác cho thuê Bất động sản của Công ty.

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 11/7/2017

ST T	Danh sách cổ đông lớn	Noi 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	Nguyễn Minh Trang	39 Phan Chu Trinh, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	22.026.572	220.265.720.000	55,07%
2	Nguyễn Thị Thu Huyền	Số 16A ngõ 80 Lê Trọng Tấn, Khương Mai, Thanh Xuân, Hà Nội	3.868.000	38.680.000.000	9,67%
3	Nguyễn Bảo Ngọc	39 Phan Chu Trinh, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	2.034.828	20.348.280.000	5,09%
4	Bùi Khắc Sơn	P1901-B1 Tầng 19 Mandarin Garden (Khu B), Phường Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội	2.000.000	20.000.000.000	5,00%

3.2. Cơ cấu cổ đông

Bảng 2: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 11/7/2017

ST T	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần năm giữ	Tổng giá trị (đồng)	Tỷ lệ
1	Trong nước	997	39.975.354	399.753.540.000	99,96%
	Tổ chức	21	92.573	920.573.000	0,24%
	Cá nhân	976	39.882.781	398.827.810.000	99,72%
2	Nước ngoài	7	17.595	175.950.000	0,04%
	Tổ chức	0	0	0	0%
	Cá nhân	7	17.595	175.950.000	0,04%
3	Cổ phiếu quỹ		1.760	17.600.000	-
	TỔNG CỘNG		39.994.709	399.947.090.000	100%

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 31/12/2016

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 cầu kiện bê tông Sản xuất tấm tường
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 cầu 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, cầu 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	98,84%	Kinh doanh bất động sản bán hàng và cung cấp dịch vụ quản lý chung cư

4.3. Công ty liên doanh, liên kết

Bảng 4: Danh sách công ty liên kết tại 31/12/2016

STT	Tên đơn vị	Mối liên hệ	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ Vốn góp của	Vai trò với hoạt động kinh doanh của Xuân Mai

XMC					
1	Công ty CP Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty liên kết	50.000.000.000	49%	Sản xuất cấu kiện bê tông và xây lắp tại khu vực miền Trung
2	Công ty CP Bê tông Xuân Mai Miền Nam	Công ty liên kết	80.000.000.000	49%	Sản xuất cấu kiện bê tông và xây lắp tại khu vực Miền Nam
3	Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Sơn An	Công ty liên kết	93.375.755.000	32,1%	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 49%
- XMC:

❖ 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 49%
- XMC:

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 5: 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
1/2007	1.000	1.000	Tăng vốn điều lệ	
1/2008	1.000	1.000	Tăng vốn điều lệ	
1/2009	1.000	1.000	Tăng vốn điều lệ	
1/2010	1.000	1.000	Tăng vốn điều lệ	
1/2011	1.000	1.000	Tăng vốn điều lệ	
1/2012	1.000	1.000	Tăng vốn điều lệ	

2003	18.000	-	Tăng vốn 18 tỷ theo QĐ của Bộ xây dựng về cổ phần hoá doanh nghiệp	Quyết định số 1434/QĐ-BXD ngày 30/10/2003 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/12/2003
2005	30.000	12.000	Phát hành CP cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ lần 2 ngày 12/3/2006 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 2 ngày 11/3/2005
2006	60.000	30.000	Phương án tăng vốn từ 30 tỷ lên 60 tỷ	Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 28/6/2006 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 4 ngày 20/12/2006
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 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 5 ngày 19/4/2007
2010	199.982	99.982	Tăng vốn điều lệ phát hành thêm	Nghị quyết Số 05NQ/BTXM-ĐHĐCĐ ngày 4/4/2010 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 9 ngày 25/7/2011
2015	299.965	99.982	Phát hành cho cổ đông hiện hữu từ nguồn vốn chủ sở hữu	Nghị quyết số 11/2015/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN, ngày 9/4/2015 Công văn số 6329/UBCK-QLPH ngày 07/10/2015 Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng gửi UBCKNN ngày 29/10/2015. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 19 ngày 04/1/2016

2017	399.947	99.982	Phát hành tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu	Số 20/2016/NQ/XMC-ĐHĐCD, ngày 26/9/2016 Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 82/GCN-UBCK ngày 12/12/2016. Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng gửi UBCKNN ngày 27/3/2017. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 22 ngày 22/10/2017.
------	---------	--------	-------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- ❖ Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất của Công ty đã được kiểm toán:
 - Tổ chức kiểm toán: Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt
 - Ý kiến kiểm toán:
 - Ý kiến của Kiểm toán viên: Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 299.964.720.000 đồng lên 399.947.090.000 đồng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn.
 - Vấn đề cần nhấn mạnh: Chúng tôi không đưa ra ý kiến ngoại trừ nhưng muốn lưu ý người đọc đến mục IV. Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn, trong đó trình bày rằng: Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 21/2016/NQ/XMC-HĐQT ngày 05 tháng 10 năm 2016 đã xây dựng phương án sử dụng vốn dự kiến từ đợt phát hành tăng vốn điều lệ theo Ủy quyền tại Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 20/2016/NQ/XMC-ĐHĐCD ngày 26 tháng 9 năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai. Việc sử dụng vốn thực tế thu được từ đợt phát hành tăng vốn điều lệ đã điều chỉnh lại để phù hợp với nhu cầu thực tế trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
 - ❖ Về nghĩa vụ của công ty đại chúng sau khi kết thúc đợt chào bán chứng khoán ra công chúng: Ngày 05 tháng 06 năm 2017, Công ty đã gửi công văn số 454/2017/CV/XMC xin đề nghị UBCK cho phép được lùi thời hạn thực hiện đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch Upcom đến khi Công ty hoàn thành đợt phát hành tăng vốn năm 2017. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 số 08/2017/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN của Công ty ty đã thông qua kế hoạch phát hành tăng

vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu trong năm 2017 dự kiến khoảng 99,98 tỷ đồng, trong đó cam kết sẽ đưa cổ phiếu phát hành thêm vào giao dịch trên thị trường giao dịch chứng khoán có tổ chức theo đúng quy định của pháp luật

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, 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 cầu 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 3: Vai trò tổng thầu EPC của Xuan Mai Corp



Bảng 6: Doanh thu theo mảng dịch vụ trong EPC

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016
Doanh thu tư vấn thiết kế	25.194	31.366
Doanh thu sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng	375.254	249.538
Doanh thu xây lắp	760.900	1.036.645
Tổng doanh thu	1.161.348	1.317.549

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, chặt chẽ 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 7: Doanh thu và lợi nhuận gộp Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xuân Mai

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016
Doanh thu	80.270	73.769
Lợi nhuận gộp	13.708	17.012
Biên lợi nhuận gộp	17%	23%

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 kiện bê tông dự ứng lực cảng trước, cầu kiện bê tông lắp ghép, gia công kết cấu thép.

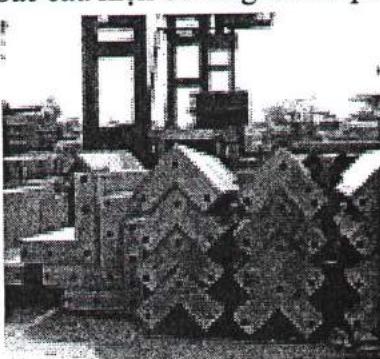
Năm 1999, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai hợp tác với Công ty Ronveaux của Bỉ để chuyển giao công nghệ bê tông dự ứng lực bán tiền chế, ứng dụng cho các công trình dân dụng, công nghiệp và giao thông tại Việt Nam.

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

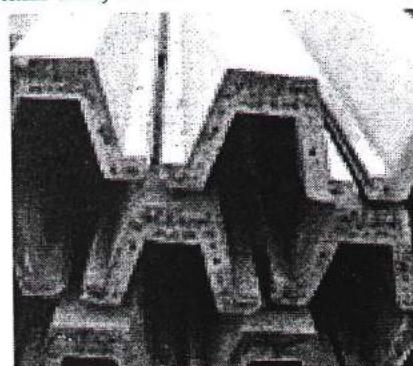
- ✓ Cột được đúc sẵn trong nhà máy hoặc đổ tại chỗ trên công trường
- ✓ Vách, lõi được đổ tại chỗ trên công trường
- ✓ Dầm sàn được đúc sẵn trong nhà máy, sử dụng thép cường độ cao cảng trước
- ✓ Mối nối sử dụng thép chờ và được toàn khói hóa bằng đổ bê tông tại chỗ
- ✓ Sau khi lắp dựng, toàn bộ hệ dầm 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 cù
- ✓ Tấm tường ngăn bê tông rỗng Acotec cho các công trình dân dụng, công nghiệp
- ✓ Các cầu kiện bê tông cốt thép khác: ống cống, tấm đan, bó via...



Cột tiền chế



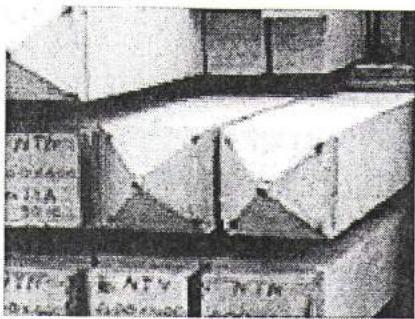
Cột dự ứng lực



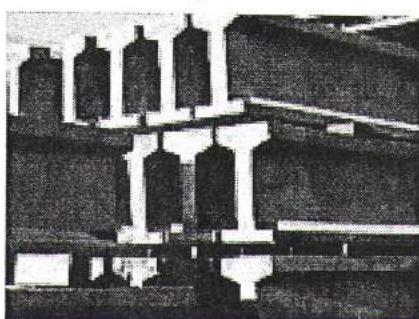
Cọc tiền chế



Thang tiền chế



Cọc dự ứng lực



Đầm 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 thường.
- ✓ Tiết kiệm 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.

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 m², nhà máy Bê tông Xuân Mai có nhà xưởng sản xuất cầu kiện đúc sẵn với công suất: ~165.000 m² đầm sàn đồng bộ/năm (~550m² đầm sàn đồng bộ/ngày).

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

- Nhịp I: có 05 line sàn, mỗi line dài 103,4m.

- Nhịp II: có 02 line sàn, mỗi line dài 103,9m ; 04 line dầm, mỗi line dài 77,5m.
- Nhịp III: có 05 line sàn, mỗi line dài 90,5m.
- Nhịp IV: có 01 line dầm PPB dài 90m; 02 line sàn, mỗi line dài 93,5m; 04 line dầm, mỗi line dài 92,5m.
- Nhịp 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 635 người.

Bảng 8 : Năng lực sản xuất và sản lượng thực tế giai đoạn 2014 – 2016 tại XMB

Sản phẩm	Công nghệ	Đơn vị	Năng lực sx thiết kế	Sản lượng thực tế theo năm		
				2014	2015	2016
Dầm sàn DU-L	Bỉ	m2/năm	240.000	129.549	112.736	187.815
Cọc vuông 400-500	-	md/năm		54.774	23.123	264
Tấm tường	Phần Lan	m2/năm	400.000	-	33.145	300.870
Sản phẩm khác	-	m3/năm	-	5.375	6.870	9.692

Nguồn: XMC

Bảng 9: Doanh thu và lợi nhuận gộp Công ty TNHH Bê tông Xuân Mai

Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016
Doanh thu		141.076	194.397
Lợi nhuận gộp		17.151	22.885
Biên lợi nhuận gộp		12,15%	11,77%

Nguồn: XMC

Công ty Cổ phần Xuân Mai – Đạo Tú với tổng diện tích nhà máy khoảng 12.000 m², trong đó nhà xưởng sản xuất cấu kiện đúc sẵn có công suất: ~225.000 m² sàn/năm (~750m² sàn/ngày).

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

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

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

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

Xưởng cấu 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 cấu 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 324 người.

Bảng 10: Năng lực sản xuất và sản lượng thực tế giai đoạn 2014 – 2016 tại XMD

Sản phẩm	Công nghệ	Đơn vị	Năng lực sx thiết kế	Sản lượng thực tế theo năm		
				2014	2015	2016
Dầm sàn DUL	Bι	m ² /năm	200.000	139.561	204.696	230.546
Cọc vuông 400-500	-	md/năm	-	58.447	25.260	4.290
Khác	-	m ³ /năm	-	4.125	2.173	896

Nguồn: XMC

Bảng 11: Doanh thu và lợi nhuận gộp giai đoạn 2015 – 2016 Công ty XMD

Đơn vị: Triệu đồng

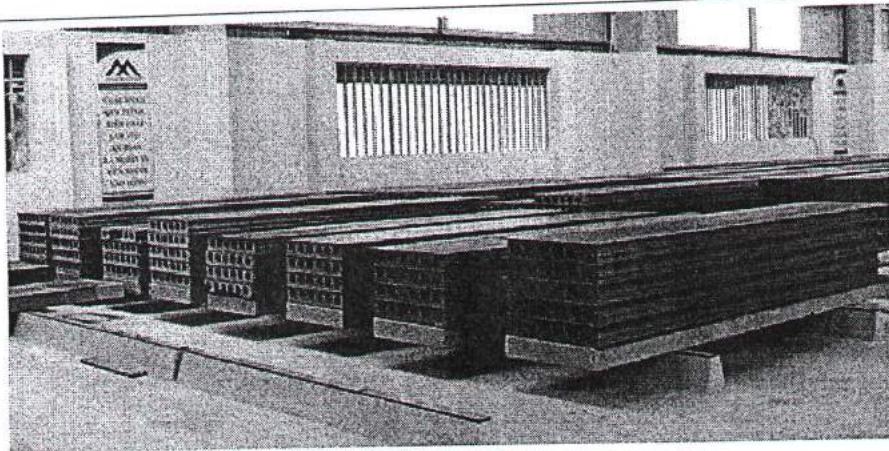
Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016
Doanh thu	152.608	160.866
Giá vốn	135.288	145.438
Lợi nhuận gộp	17.320	15.427
Biên lợi nhuận gộp	11%	10%

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 m²/năm. Hiện tại sản phẩm của nhà máy không chỉ cung cấp cho các công trình nội bộ của Xuân Mai, các công trình do Xuân Mai làm tổng thầu mà còn cung cấp cho nhiều công trình khác và được thị trường đón nhận tích cực.



Sản phẩm tấm tường Acotec

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 xay 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 xay trát, giúp Chủ đầu tư tiết kiệm chi phí nhân công.
- ✓ Chất lượng đồng đều và không có hiện nứt, không phẳng và ốp, 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 6.800m² với 2 dây chuyền sản xuất. Năng lực sản xuất hiện tại của nhà máy là khoảng 400.000 m²/năm với một ca làm việc mỗi ngày, tương đương với công suất 600 m²/ca.

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 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 12: Doanh thu và lợi nhuận gộp Công ty CP Xây lắp Xuân Mai
giai đoạn 2015 – 2016

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016
Doanh thu	231.592	469.485
Giá vốn	215.941	446.495
Lợi nhuận gộp	15.651	22.990
Biên lợi nhuận gộp	7%	5%

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 13: Doanh thu và lợi nhuận gộp Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai giai đoạn 2015 – 2016

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016
Doanh thu	51.497	186.581
Giá vốn	45.586	169.149
Lợi nhuận gộp	5.911	17.432
Biên lợi nhuận gộp	11%	9%

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 14: Doanh thu và lợi nhuận gộp Cơ giới Vận tải Xuân Mai giai đoạn 2015 – 2016

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016
Doanh thu	25.057	21.712
Giá vốn	19.890	15.311
Lợi nhuận gộp	5.166	6.401
Biên lợi nhuận gộp	21%	29%

Nguồn: XMC

CÁC CÔNG TRÌNH TIÊU BIỂU GIAI ĐOẠN 2014 – 2016

Các công trình xây dựng công nghiệp điển hình

Nhà máy Panasonic



Nhà máy xi măng Cà Mau Phả

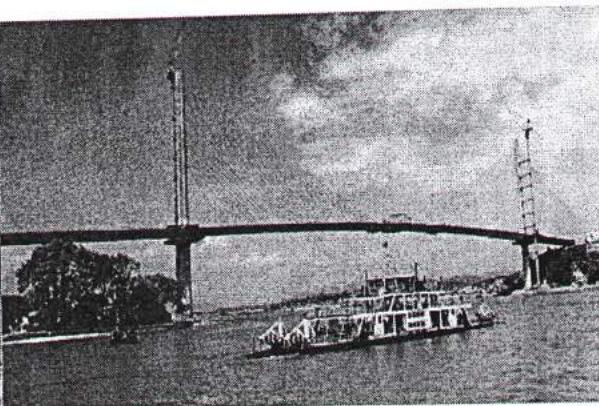


Công trình công cộng

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 15: Danh mục các hợp đồng xây lắp lớn đã thực hiện năm 2016

	Khách hàng	Tên hợp đồng	Giá trị (tỷ VND)	Ngày ký hợp đồng
1.	Công ty TNHH Bất Động Sản và Xây dựng Việt Hưng	Hợp đồng tổng thầu về việc thiết kế, cung ứng vật tư thiết bị thi công xây dựng công trình cho dự án Tô hợp thương mại siêu thị văn phòng và nhà ở đê bán Eco-green city	1.090,9	11/04/2014
2.	Công ty CP Xây dựng & Thương mai VT	Hợp đồng tổng thầu về việc cung ứng vật tư thiết bị thi công xây dựng công trình cho dự án Hà Nội Paragon	421,1	27/12/2014
3.	Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	Hợp đồng tổng thầu về việc cung ứng vật tư thiết bị thi công xây dựng công trình cho dự án Hỗn hợp nhà ở dịch vụ công cộng văn phòng và trường học Tincom city	596,9	04/05/2015

Khách hàng		Tên hợp đồng	Giá trị (tỷ VND)	Ngày ký hợp đồng
4.	Tổng công ty Phát triển phát thanh truyền hình thông tin	Sản xuất, vận chuyển, lắp dựng cấu kiện BTCT tiền chế; thi công kết cấu phần thân và xây trát ngoài nhà (từ cốt +17.7m đến +77.1m – Khối nhà CT1B và +90.3m nhà CT1Acos+77.10m; CT1A từ cos+90.30m); thi công hoàn thiện, cơ điện của 2 khối nhà chung cư cao tầng CT1A, CT1B	275,8	29/5/2015
5.	Công ty CP Him Lam	Thi công hạng mục cầu và tường chắn (ngoại trừ cọc khoan nhồi) và thi công mở rộng đường tạm từ mố A0 đến trụ P7 dự án đầu tư XD nút giao thông trung tâm Quận Long Biên	240,0	08/05/2015
6.	Tổng công ty Phát triển phát thanh truyền hình thông tin	Hợp đồng tổng thầu về việc thiết kế, cung ứng vật tư thiết bị và thi công xây lắp toàn nhà cho dự án Chung cư cao tầng VOV CT2E	181,2	23/11/2015
7.	Công ty cổ phần Đầu tư thiết kế và xây dựng Việt Nam	Sản xuất, vận chuyển cấu kiện BTCT tiền chế; thi công kết cấu chịu lực phần thân nhà và thi công xây trát ngoài nhà cho tòa nhà chung cư và dịch vụ Star tower	85,6	01/06/2016
8.	Công ty TNHH Xây dựng Sumitomo Mitsui	Thi công mở rộng nhà máy Seev - giai đoạn 3	42,4	16/3/2016
9.	Công ty CP Sông Đà 1.01	Sản xuất, vận chuyển và lắp đặt tấm tường Acotec cho dự án Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor	33,1	05/12/2016
10.	Công ty CP Xây dựng số 2	Sản xuất, vận chuyển cấu kiện BTCT tiền chế cho tòa tháp B dự án Golden Silk	39,6	21/6/2016

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 từ tư vấn thiết kế, cung cấp vật tư vật liệu cho công trình đến 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/m², tại các khu vực lân cận như Lê Văn Lương kéo dài, 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 m²/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 m²/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 m²
- ✓ 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

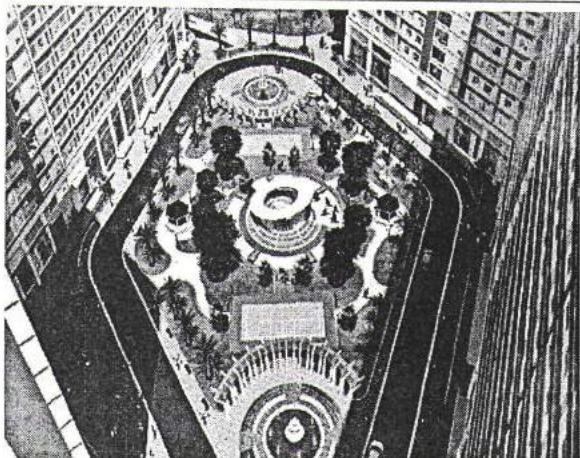
Dự án Chung cư CT1-CT2 Ngô Thị Nhậm

- ✓ Quy mô gồm 2 khối nhà CT1 và CT2 nhà 25 tầng.
- ✓ Diện tích mặt bằng gần 10.000 m²
- ✓ Tổng diện tích sàn: 98.360 m²
- ✓ Thời gian thực hiện: 2008 - 2010
- ✓ Thời gian đi vào sử dụng: 2011



CÁC DỰ ÁN XUÂN MAI ĐÃ VÀ ĐANG THỰC HIỆN ĐẦU TƯ

Dự án Xuan Mai Sparks Tower



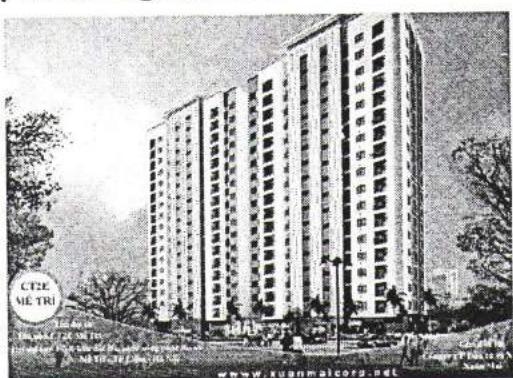
- ✓ Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai
- ✓ Quy mô: 3 tòa nhà 25 tầng và 1 tầng hầm chung
- ✓ Diện tích sàn xây dựng (gồm tầng hầm): 96.371 m²
- ✓ Tổng số căn hộ: 864 căn hộ
- ✓ Địa điểm: Khu đô thị mới Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội
- ✓ Đã bàn giao nhà cho người dân vào Quý IV/2016

Dự án Xuan Mai Riverside

- ✓ Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai – Công ty CP Đá ốp lát
- ✓ Quy mô: Diện tích đất xây dựng 2.263m²
- ✓ Diện tích xây dựng: 37.211 m²
- ✓ Số lượng căn hộ: 270 căn
- ✓ Thời gian thực hiện dự kiến: 2015 đến 2017.
- ✓ Đã cất nóc dự án, hiện tại đang hoàn thiện, dự kiến bàn giao nhà cho người dân trong Quý IV/2017



Dự án Chung cư CT2E VOV Mễ Trì/ Xuân Mai Mễ Trì Plaza



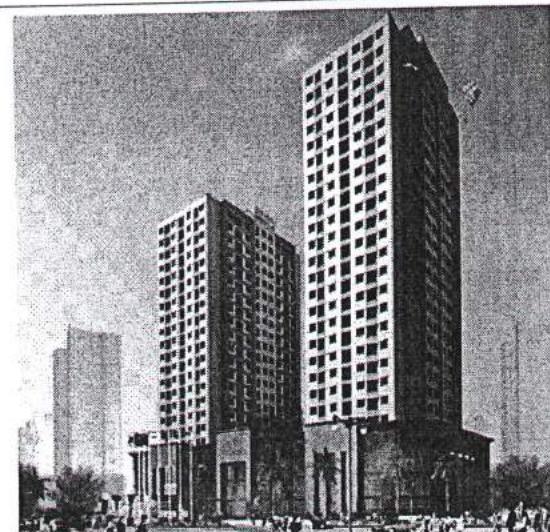
- ✓ Địa điểm: Lô E khu đất đài phát sóng phát thanh Mễ Trì, đường Lê Văn Lương, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội

Quy mô của dự án:

- ✓ Diện tích đất xây dựng: 1.015m²
- ✓ Diện tích xây dựng: 22.177m²
- ✓ Số lượng căn hộ: 167 căn
- ✓ Tổng mức đầu tư: 262 tỷ đồng
- ✓ Đã bàn giao nhà cho người dân Q.II/2017

Dự án chung cư CT1A-B VOV Mễ Trì

- ✓ Địa điểm: Lô E khu đất đài phát sóng phát thanh Mễ Trì, đường Lê Văn Lương, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội
- ✓ Diện tích đất xây dựng: 1.015m²
- ✓ Diện tích xây dựng: 31.162 m²
- ✓ Số lượng căn hộ: 304 căn
- ✓ Đã bàn giao nhà cho người dân Quý III/2016



Dự án Xuan Mai Complex

- ✓ Quy mô: 5 tòa nhà 27 tầng và 02 tầng hầm
- ✓ Diện tích sàn xây dựng (gồm tầng hầm): 182.343 m²
- ✓ Tổng số căn hộ: 1.704 căn hộ
- ✓ Địa điểm: Khu đô thị mới HH02 Dương Nội
- ✓ Thời gian thực hiện: 2015 - 2019
- ✓ Tiến độ hiện tại: Dự án đã cất nóc xong 2 tòa K, L, dự kiến bàn giao nhà cho người dân trong quý IV/2017. Tháng 8/2017 bắt đầu triển khai tiếp 3 tòa F, G, H. Dự kiến sẽ bàn giao nhà cho người dân trong năm 2019.

Bảng 16: Kết quả hoạt động kinh doanh lĩnh vực bất động sản của XMC

Đơn vị: Triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2015	Năm 2016
Doanh thu kinh doanh bất động sản	486.981	540.793
Lợi nhuận gộp	63.191	55.840
Biên lợi nhuận	13,44%	9.45%

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 17: Doanh thu của công ty mẹ qua các năm

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	9 tháng 2017
Doanh thu hợp đồng xây dựng	931.692	1.143.555	389.740
Doanh thu sản xuất công nghiệp	-	-	155.475
Doanh thu bán hàng hóa, vật tư	271.505	449.650	599.600
Doanh thu kinh doanh bất động sản	559.108	589.944	4.693
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-	-
Doanh thu hợp đồng BCC	-	242.137	318.449
Doanh thu khác	6.548	14.023	27.759
Tổng doanh thu	1.768.852	2.439.308	1.195.916

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2015, 2016 và báo cáo tài chính 9 tháng 2017

Bảng 18: Doanh thu công ty hợp nhất qua các năm

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	9 tháng 2017
Doanh thu kinh doanh bất động sản	486.981	590.792	323.785
Doanh thu hợp đồng xây dựng và sản xuất công nghiệp	1.083.331	1.285.645	672.725
Doanh thu bán hàng	53.165	9.824	9.199
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.852	45.413	12.747
Doanh thu bán thành phẩm	-	-	-
Doanh thu hợp tác kinh doanh BCC	-	242.137	-
Doanh thu khác	2.075	-	7.439
Tổng doanh thu	1.650.403	2.173.812	1.025.894

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC 9 tháng 2017

Doanh thu từ lĩnh vực kinh doanh bất động sản năm 2016 tăng trưởng tốt so với năm 2015 với các công trình lớn được bàn giao cho người tiêu dùng như công trình Xuân Mai Sparks Tower, công trình chung cư CT1AB VOV Mễ Trì. 2017 là năm công ty tiếp tục chuẩn bị đầu tư các dự án mới đồng thời các dự án thực hiện dự kiến bàn giao vào cuối năm nên trong 6 tháng đầu năm chưa có sự tăng trưởng đột biến về doanh thu bất động sản.

Doanh thu hợp đồng xây dựng và doanh thu sản xuất cũng ghi nhận tốc độ tăng trưởng 20% năm 2016. Việc ứng dụng các công nghệ mới trong lĩnh vực sản xuất và thi công xây lắp của Công ty đã nhận được sự tin tưởng của nhiều chủ đầu tư trên thị trường.

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

Bảng 19: Lợi nhuận gộp công ty mẹ qua các năm

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	9 tháng 2017
Lợi nhuận gộp từ hợp đồng xây dựng	67.533	85.988	34.605
Lợi nhuận gộp sản xuất công nghiệp	-	-	21.072
Lợi nhuận gộp bán hàng hóa, vật tư	2.362	6.130	307.177
Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	63.191	55.283	1.790
Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	-	-	-
Lợi nhuận gộp hợp đồng BCC	-	64.485	10.906
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh khác	1.472	2.768	12.963
Tổng lợi nhuận gộp	134.558	214.652	377.618

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán 2015-2016 và BCTC 9 tháng năm 2017

Bảng 20: Lợi nhuận gộp công ty hợp nhất qua các năm

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	9 tháng 2017
Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	65.471	55.840	46.084
Lợi nhuận gộp hợp đồng xây dựng và doanh thu sản xuất công nghiệp	127.381	197.528	130.986
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh khác	24.141	-	18.116
Tổng lợi nhuận gộp	216.993	354.177	195.186

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC 9 tháng 2017

Lợi nhuận gộp từ lĩnh vực bất động sản của Xuân Mai trong năm 2016 thấp hơn một chút so với năm 2015 do Công ty thực hiện chính sách bán hàng ưu đãi nhằm đưa sản phẩm tới tay người tiêu dùng với mức chi phí hợp lý nhất.

Lợi nhuận gộp mảng hợp đồng xây lắp và sản xuất công nghiệp ghi nhận mức tăng trưởng 55% năm 2015 nhờ tăng trưởng về doanh thu đến từ các công trình xây dựng. 9 tháng đầu năm 2017, công ty ghi nhận lợi nhuận gộp 130,9 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, năm nay XMC còn có nguồn lợi nhuận mới từ lĩnh vực hợp tác kinh doanh BCC, đem về 12,7 tỷ đồng lợi nhuận gộp trong 9 tháng đầu năm 2017.

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 cáp cường

lực. Giá thép nguyên liệu và cáp cường lực có xu hướng tăng. 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 sáu 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 cáp 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 trực đường Lê Văn Lương kéo dài và khu vực Hà Đông.

6.4. Chi phí sản xuất

Để thắt 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 21: Chi phí sản xuất kinh doanh công ty mẹ qua các năm

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2015		2016		9 tháng 2017	
	Giá trị	% CP	Giá trị	% CP	Giá trị	% CP
Giá vốn hàng bán	1.634.208	93,72%	2.201.390	93,13%	1.107.204	86,3%
Chi phí tài chính	65.584	3,76%	116.722	4,94%	119.651	9,33%
Trong đó lãi vay	59.468	3,00%	84.371	3,57%	114.928	8,96%

Chi phí bán hàng	12.100	0,69%	7.034	0,30%	2.3194	0,18%
Chi phí quản lý	31.751	1,82%	38.616	1,63%	53.738	4,19%
Tổng	1.743.643	100%	2.363.762	100%	1.282.912	100%

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2015 – 2016 và 9 tháng 2017

Bảng 22: Chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất qua các năm

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Giá trị	2015		2016		9 tháng 2017	
		% Tổng CP	Giá trị	% Tổng CP	Giá trị	% Tổng CP	
Giá vốn hàng bán	1.433.410	90,04%	1.819.635	88,75%	830.707	77,45%	
Chi phí tài chính	68.097	4,28%	124.014	6,05%	73.636	6,87%	
<i>Chi phí lãi vay</i>	<i>67.957</i>	<i>4,27%</i>	<i>96.657</i>	<i>4,71%</i>	<i>69.542</i>	<i>6,48%</i>	
Chi phí bán hàng	20.928	1,31%	18.544	0,90%	10.660	0,99%	
Chi phí quản lý	69.457	4,36%	88.128	4,30%	88.065	8,21%	
Tổng	1.591.892	100%	2.050.321	100%	1.072.610	100%	

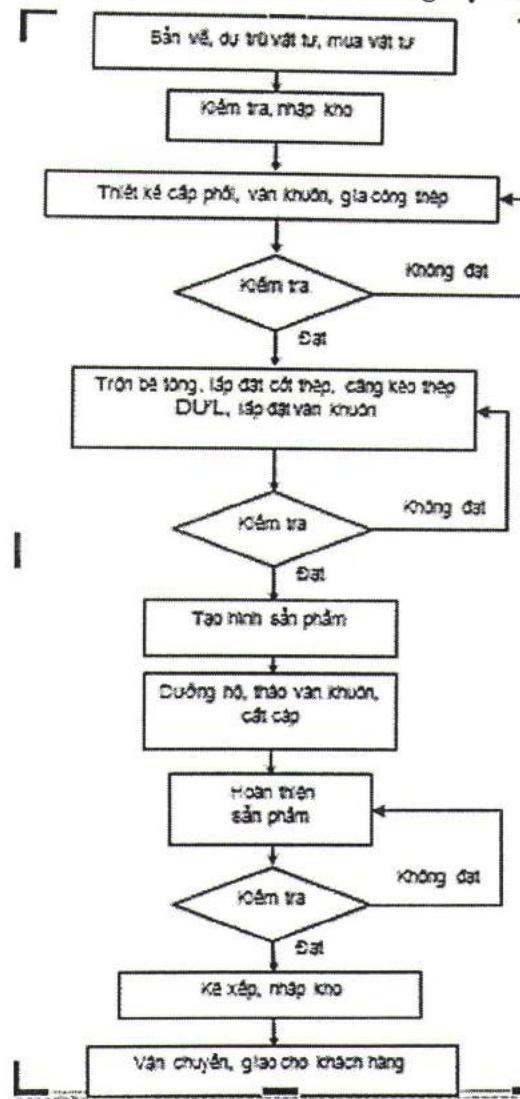
Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015, năm 2016 và 9 tháng 2017

Do 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 tồn chi phí bán hàng để quảng bá cho hoạt động kinh doanh của mình khi chi phí bán hàng chỉ 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.

Trình độ công nghệ, phát triển sản phẩm mới

❖ Quy trình sản xuất

Hình 4 : Quy trình sản xuất bê tông dự ứng lực



Mô tả tóm tắt quy trình sản xuất bê tông dự ứng lực

- ✓ Sau khi nhận được bản vẽ thi công, đơn vị tiến hành bóc tách và dự trù 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 thí nghiệm theo quy định của pháp luật.
- ✓ Vật tư được nhập và lưu kho đúng quy định.
- ✓ Quy trình xây dựng cốt 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 bê mặt.
- ✓ Sau khi kiểm tra sản phẩm đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, Công ty tiến hành nhập kho và vận chuyển bàn giao cho khách hàng.

❖ **Công nghệ áp dụng**

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 tường 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 mại, 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 tòa nhà.

6.6. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

- Biểu tượng logo của Công ty:



- Website của Công ty:

<http://www.xuanmaicorp.vn>

- Diễn giải về logo, nhãn hiệu thương mại:

Biểu tượng Xuan Mai Corp bao gồm hai phần, phần hình và phần chữ kết hợp với nhau tạo thành một thể thống nhất và không thay đổi so với nguyên mẫu về vị trí và về tương quan tỷ lệ với nhau. Không dịch phần chữ hoặc sử dụng ngôn ngữ ngoài hệ Latin để thể hiện nội dung này.

Biểu tượng được bố cục trong hình 2 ngọn tháp Khê-Ốp Ai cập (tam giác cân) đan xen vào nhau tạo thành chữ XM cách điệu thật hài hòa và thú vị, tháp Khê-Ốp là công trình xây dựng đỉnh cao từ thời cổ đại hơn 4000 năm, là công trình mơ ước của mọi công trình... Hai chữ XM hòa quyện vào nhau có nhịp điệu lên, xuống nhịp nhàng, nhìn kỹ nó cũng mang dáng vóc những nhịp cầu của những cây cầu mà Xuan Mai Corp tham gia xây dựng...

Phía dưới cùng (chân của tòa tháp) là dòng chữ: XUAN MAI CORP màu cam như một bệ đỡ chắc chắn, mạnh mẽ cho biểu tượng. Với bố cục đơn giản, khúc triết, có thể nói biểu tượng XUAN MAI CORP đã hội tụ đủ những tính năng, ý tưởng cô đọng, gây cảm mến ngay từ cái nhìn đầu tiên. Đặc biệt biểu tượng sử dụng hai màu cam và xanh đậm nên sử dụng dễ dàng trong in ấn, cắt khắc...

- Bằng phát minh sáng chế:

Giải thưởng Nhà nước về Khoa học và Công nghệ cho công trình nghiên cứu "Ứng dụng công nghệ sản xuất cầu kiện bê tông cốt thép dự ứng lực tiền chế bằng phương pháp kéo trước cho các công trình xây dựng ở Việt Nam" ngày 30/08/2015 – Xuân Mai Corp là đơn vị duy nhất ngành xây dựng đạt được giải thưởng này cho đến thời điểm này.



6.7. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

	Khách hàng	Tên hợp đồng	Giá trị sau thuế (tỷ VNĐ)	Ngày ký hợp đồng	Thời gian thực hiện
1	Công ty TNHH Bất Động Sản và Xây dựng Việt Hưng	Hợp đồng tổng thầu về việc thiết kế, cung ứng vật tư thiết bị thi công xây dựng công trình cho dự án Tổ hợp thương mại siêu thị văn phòng và nhà ở để bán Eco-green city	1.091	11/04/2014	2014-2017
2	Công ty CP Xây dựng & Thương mại VT	Hợp đồng tổng thầu về việc cung ứng vật tư thiết bị thi công xây dựng công trình cho dự án Hà Nội Paragon	421	27/12/2014	Từ 2014 - nay
3	Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	Hợp đồng tổng thầu về việc cung ứng vật tư thiết bị thi công xây dựng công trình cho dự án Hỗn hợp nhà ở dịch vụ công cộng văn phòng và trường học Tincom city	597	04/05/2015	Từ 2015 - nay
4	Công ty CP Him Lam	Thi công hạng mục cầu và tường chắn (ngoại trừ cọc khoan nhồi) và thi công mở rộng đường tạm từ mố A0 đến trụ P7 dự án đầu tư XD nút giao thông trung tâm Quận Long Biên	240	08/05/2015	2015-2017
5	Công ty cổ phần Đầu tư thiết kế và xây dựng Việt Nam	Sản xuất, vận chuyển cấu kiện BTCT tiền chế; thi công kết cấu chịu lực phần thân nhà và thi công xây trát ngoài nhà cho tòa nhà chung cư và dịch vụ Star tower	86	01/06/2016	Từ 2016 - nay
6	Công ty TNHH Xây dựng	Thi công mở rộng nhà máy Seev - giai đoạn 3	42	16/3/2016	2016-2017

Khách hàng	Tên hợp đồng	Giá trị sau thuế (tỷ VND)	Ngày ký hợp đồng	Thời gian thực hiện
Sumitomo Mitsui				
7 Công ty CP Sông Đà 1.01	Sản xuất, vận chuyển và lắp đặt tấm tường Acotec cho dự án Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor	33	05/12/2016	Từ 2016 - nay
8 Công ty CP Xây dựng số 2	Sản xuất, vận chuyển cấu kiện tiền chế cho tòa tháp B dự án Golden Silk	40	21/6/2016	Từ 2016 - nay

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

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng trưởng	9 tháng 2017
Tổng giá trị tài sản	2.996.622	3.027.189	1,02%	3.752.438
Vốn chủ sở hữu	365.813	379.474	3,73%	476.988
Doanh thu thuần	1.768.766	2.434.340	37,63%	1.194.159
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	31.718	86.177	171,70%	15.835
Lợi nhuận khác	8.698	-14.003	-261%	-1.096
Lợi nhuận trước thuế	40.416	72.174	78,57%	14.740
Lợi nhuận sau thuế	30.703	47.340	54,19%	9.378

Bảng 24: Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất, kinh doanh Hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng trưởng	9 tháng 2017
Tổng giá trị tài sản	2.891.127	3.131.099	8,30%	3.917.465
Vốn chủ sở hữu	391.003	426.503	9,08%	521.630
Doanh thu thuần	1.650.309	2.168.723	31,41%	1.025.274
Lợi nhuận từ HĐKD	58.564	126.041	115,22%	23.795

Lợi nhuận khác	7.267	-17.944	-335,28%	3.268
Lợi nhuận trước thuế	65.832	108.097	64,20%	27.063
Lợi nhuận sau thuế	49.105	73.206	49,08%	14.663
Tỷ lệ trả cổ tức	10%	10%	0%	-

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015, năm 2016 và 9T 2017

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 2016 tốt trong giai đoạn 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 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

Thị trường bất động sản năm 2016 tiếp tục chứng kiến sự ổn định về cả mức giá lẫn số lượng giao dịch. Đầu tiên phải kể đến sự sôi động của thị trường tiếp tục được duy trì theo hướng ấm dần lên vào cuối năm và diễn ra ở hầu hết phân khúc. Cụ thể, theo số liệu của Hiệp hội BDS Việt Nam (VNREA), trong tháng 10/2016, tại Hà Nội có khoảng 1.300 giao dịch (tăng 18,2% so với tháng 9). Còn tại TP.HCM, trong tháng 10 có khoảng 1.225 giao dịch (tăng 16,7% so với tháng 9). Trong tháng 11, sự sôi động này tiếp tục được duy trì và tính chung 11 tháng đầu năm, thị trường BDS TP.HCM đạt khoảng 14.000 giao dịch, giảm hơn 10% so với năm 2016 (có 18.700 giao dịch); thị trường Hà Nội đạt khoảng 15.000 giao dịch.

Điển biến tại hai thị trường BDS lớn nhất cả nước có sự khác biệt so với quy luật thông thường, đặc biệt là diễn biến năm 2016. Thị trường TP.HCM từng khá trầm lắng trong quý III do tâm lý e dè trước thông tin về các dự án thế chấp ngân hàng được công bố cũng như một số vụ việc người mua nhà có nguy cơ bị đẩy ra đường tại chung cư Harmona, Bảy Hiền... gây tác động xấu. Trong khi đó, các chủ đầu tư tại thị trường Hà Nội nhanh nhẹn hơn trong việc tiếp thị đến khách hàng nên sức mua tốt hơn. Đó là chưa kể hàng chục dự án BDS nghỉ dưỡng ở Đà Nẵng, Phú Quốc... đều công bố hơn 80% khách mua đến từ Hà Nội..

Trên phạm vi cả nước, tồn kho BDS tính đến cuối tháng 11/2016 còn khoảng 31.842 tỷ đồng, giảm 19.047 tỷ đồng so với năm 2015. Trong đó, TP.HCM chỉ còn tồn kho 5.954 tỷ đồng, giảm 4.153 tỷ đồng so với năm 2015.

Bên cạnh đó, dù có những lo ngại nhất định về việc tín dụng cho BDS bị siết lại, nhất là sau khi Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư 06/2016/TT-NHNN, sửa đổi, bổ sung Thông tư 36/2014/TT-NHNN, trong đó nâng hệ số rủi ro của các khoản phải đòi để kinh doanh BDS tăng từ 150% lên 200%; giảm tỷ lệ sử dụng vốn huy động ngắn hạn cho vay trung và dài hạn từ 60% xuống 50% từ 1/1/2017 và xuống 40% từ 1/1/2018, nhưng luồng tiền từ hệ thống ngân hàng vẫn giải ngân tích cực cho thị trường BDS. Các ngân hàng đều có các chương trình cho vay, hỗ trợ các dự án. Đặc biệt, các ngân hàng lớn không chỉ cho vay theo hình thức vay thế chấp trực tiếp cho bên phát triển dự án và bên mua sản phẩm, mà còn cam kết tham gia cho vay theo chương trình 10 - 20 năm.

Không chỉ nguồn vốn ngân hàng, thị trường BDS còn được tiếp sức từ dòng tiền kiều hối và nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI). Lượng kiều hối tăng qua từng năm, năm 2014 đạt 12 tỷ USD, năm 2015 đạt 12,25 tỷ USD. Trong đó, khoảng 16-17% (khoảng 2 tỷ USD) là đổ vào lĩnh vực BDS. Còn theo số liệu của Cục Đầu tư nước ngoài thuộc Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong năm 2016, BDS là lĩnh vực thu hút vốn FDI lớn thứ 2 sau lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo với 1,522 tỷ USD, chiếm 11% tổng số vốn FDI năm qua.

Nhìn tổng thể thị trường, thanh khoản các dự án chung cư trung cao cấp ở mức ổn định; diễn biến thị trường đất nền, biệt thự sôi động, đặc biệt trong các tháng cuối năm. Phân khúc BDS nghỉ dưỡng diễn biến sôi động nhất với nhiều sản phẩm mới ở nhiều địa điểm du lịch như Đà Nẵng, Phú Quốc, Nha Trang... Theo Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương, với nền tảng tiếp tục phục hồi của năm 2016, có thể xây dựng 3 kịch bản cho thị trường BDS trong năm 2017 và 2018 là thị trường bùng nổ, thị trường tăng trưởng tiệm tiến ngoại suy theo xu hướng và thị trường suy giảm. Trong đó, kịch bản thứ hai dễ xảy ra nhất. Trong bối cảnh hiện nay, đây là kịch bản được mong đợi nhất. Các giả thiết để kịch bản này xảy ra có nhiều, nhưng tựu chung lại là thế giới không có đột biến, kinh tế vĩ mô ổn định.

Cụ thể, tác động của Brexit (Anh rời Liên minh châu Âu) và những thay đổi chính sách của chính quyền Tổng thống Mỹ đặc cử không gây ra những diễn biến cực đoan; tình hình Biển Đông ổn định; các luồng tiền vẫn vận hành vào một cách ổn định; các chương trình kinh tế vĩ mô được triển khai trong thực tiễn nhưng cũng không có đột phá lớn. Khi đó, thị trường BDS sẽ tiếp tục phát triển tốt, nhưng không quá đột biến. Các diễn biến về giao dịch, về giá, về sản phẩm dịch chuyển một cách tiệm tiến, bình ổn. Ông Troy Griffiths, Phó giám đốc Điều hành Savills Việt Nam lạc quan hơn khi cho rằng, dấu không đạt kế hoạch đề ra nhưng tăng trưởng GDP năm 2016 của Việt Nam vẫn ở mức rất cao, tầng lớp trung lưu tăng mạnh sẽ là tiền đề cho sự phát triển của thị trường BDS trong trung hạn. Việt Nam đang ở trong giai đoạn thuận lợi nhất cho phát triển kinh tế. Điều này, cùng với những cải cách chính sách theo hướng cởi mở và minh bạch hơn sẽ giúp thị trường BDS tiếp tục hoạt động tốt trong năm 2017, dù không đạt tốc độ “chóng mặt” như trong năm 2015 - 2016.

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: Cấu kiện bê tông dự ứng lực căng trước, cấu 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 cảng 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

XMC 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 doanh nghiệp 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 XMC có 3.829 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 tiến sỹ được đào tạo ở nước ngoài như Pháp, Nga và Ukraina.

Bảng 25: Cơ cấu trình độ lao động

Chỉ tiêu	Số lượng người tại 30/09/2017			
	Công ty mẹ	%	Hợp nhất	%
1. Trên đại học	8	0,76%	22	0,57%
2. Đại học	221	21,06%	679	17,73%
3. Cao đẳng, Trung cấp	39	3,71%	168	4,38%
4. Khác (Lao động phổ thông)	781	74,45%	2.960	77,30%
Tổng cộng	1.049	100%	3.829	100.0%

Nguồn: XMC

9.2.Chính sách đối với người lao động

Là một doanh nghiệp đồng 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 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 phôi 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 chỉ trả cho cổ đông trên vốn điều lệ sẽ được công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận giữ lại của Công ty. Tỉ lệ cổ tức chỉ trả hàng năm được thông qua tại Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên như sau:

Bảng 26: Chính sách cổ tức giai đoạn 2015 - 2017

Năm	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017 (dự kiến)
Tiền mặt	10%	10%	10%
Tổng	10%	10%	10%

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 27: Tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu giai đoạn 2015 – 9 tháng 2017

Đơn vị: triệu đồng

STT	Nguồn vốn	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
1	Vốn điều lệ	299.965	299.965	399.947
2	Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-

STT	Nguồn vốn	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
3	Các quỹ	12.356	12.244	12.498
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	44.682	78.205	73.510
	Tổng cộng	357.003	390.405	485.955

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015, năm 2016 và BCTC 9 tháng 2017

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 28: Chính sách khấu hao tài sản cố định

STT	Các loại tài sản	Số năm
1	Nhà xưởng và vật kiến trúc	25 – 50
2	Máy móc và thiết bị	6 -15
3	Phương tiện vận tải	6 - 10
4	Thiết bị văn phòng	3 – 10
5	Tài sản khác	20

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 2016 là 10 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 20% 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 29: Tình hình trích lập các quỹ

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Quỹ đầu tư phát triển	12.356	12.244	12.498

Quỹ dự phòng tài chính			
Quỹ khen thưởng phúc lợi	5.268	5.388	7.812
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
Tổng	17.625	17.632	10.310

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015, năm 2016 và 9 tháng 2017

Tổng dư nợ vay

Vay và nợ ngắn hạn

Bảng 30: Chi tiết các khoản vay ngắn hạn

Đơn vị: triệu đồng

Ngân hàng	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2016	30/09/2017
Vay ngắn hạn ngân hàng	677.784	810.937746. 683	831.195	951.765
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	408.547	551894	432.167	582.775
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	13.386	15.441
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	269.238	259.043223. 933	385.641	353.549
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	178.908	165.132	182.449	167.677
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	8.476	10.661	11.000	12.554
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-		157	157
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	170.432	151.884	170.432	151.884
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam		2.587	860	3.082
Vay đối tượng khác	14.167	90.640	13.977	20.726
Công ty CP Cơ điện Xuân Mai	-	-	-	-
Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú	10.750		-	-
Công ty CP Xây lắp Xuân Mai	3.000	-	-	-
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	-	-	-	-

Ngân hàng	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2016	30/09/2017
Vay cá nhân	417	-	13.977	20.726
Vay tổ chức	-	-	-	-
Vay ngắn hạn khác	-	282	-	-
Cộng	870.858	976.352	1.027.621	1.140.169

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2015, năm 2016 và 9 tháng 2017

Vay và nợ dài hạn

Bảng 31: Chi tiết các khoản vay dài hạn

Đơn vị : Triệu đồng

Ngân hàng	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2016	30/09/2017
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	119,941	-	119.941	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	-	472	354
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	17,419	-	20,159	2.910
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	497,536	107.316	501,431	109.949
Vay dài hạn các tổ chức khác	178,358	90.358	100,000	-
Cộng	813,254	197.674	742,003	113.213

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2015, năm 2016 và BCTC 9 tháng 2017

Tình hình công nợ hiện nay

Các khoản phải thu

Bảng 32: Chi tiết các khoản phải thu

Đơn vị: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp Nhất	
		31/12/2016	30/09/2017	31/12/2016	30/09/2017
1	Phải thu khách hàng	594.631	815.682	637.866	843.075
2	Trả trước cho người bán	148.226	230.985	96.565	112.640
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	23.437	25.010	29.404	28.225
4	Các khoản phải thu khác	136.300	160.291	151.795	174.382
5	Dự phòng phải thu ngắn	-13.703	-37.479	-20.143	-43.720

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI



TT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp Nhất	
		31/12/2016	30/09/2017	31/12/2016	30/09/2017
	hạn khó đòi				
	Tổng cộng	888.891	1.194.489	895.487	1.114.602

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2015, năm 2016 và BCTC 9 tháng 2017

Tại ngày 31/12/2016 và 30/09/2017 Công ty mẹ có các khoản phải thu và dự phòng phải thu với bên liên quan là các công ty con, công ty liên kết như sau:

Đơn vị: triệu đồng

TT	Công ty	31/12/2016		30/09/2017	
		Phải thu	Dự phòng	Phải thu	Dự phòng
	Công ty con	6.504	-	157.128	-
1	Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	3.459	-	84.677	-
2	CTCP Xuân Mai Đạo Tú	-	-	19.722	-
3	CTCP Cơ điện Xuân Mai	43	-	20.687	-
4	CTCP Đầu tư và Kinh doanh BDS Xuân Mai	25	-	-	-
5	CTCP Xây lắp Xuân Mai	1.217	-	29.933	-
6	CTCP Tư vấn Thiết kế Xuân Mai	1.728	-	1.921	-
7	CTCP Cơ giới Vận tải Xuân Mai	-	-	188	-
	Công ty liên kết	39.395	-	42.235	(23.375)
1	CTCP Bê tông Xuân Mai Miền Nam	7.697	-	10.537	(5.135)
2	CTCP Xuân Mai Đà Nẵng	21.373	-	21.373	(18.240)
3	CTCP Đầu tư phát triển đô thị An Sơn	10.325	-	10.325	-

Nguồn: BCTC riêng và BTCT kiểm toán hợp nhất năm 2016 và BCTC 9 tháng 2017

Các khoản phải trả

Bảng 33: Chi tiết các khoản phải trả

Đơn vị: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp Nhất	
		31/12/2016	30/09/2017	31/12/2016	30/09/2017
1	Phải trả cho người bán	518.016	768.196	421.688	299.676
2	Người mua trả tiền trước	490.677	330.198	122.753	687.078

- Điện thoại liên hệ: 04.73038866
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- 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 Điện Việt Lào
- 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	Chuyên viên
Từ 2007 – tháng 9/2013	Công ty cổ phần Thủy điện Văn Chấn	Tổng Giám đốc
Từ tháng 10/2013 – 12/2016	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Từ tháng 1/2017 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Chủ tịch HĐQT

- 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: 2.000.000 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: 2.034.828 cổ phần tương đương 5,09%.
 - 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 tên	Mối quan hệ	Số lượng CP	Tỷ lệ nắm giữ
1	Nguyễn Minh Trang	Em gái	22.026.572	55,07%

- 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 Úng

- Họ và tên: Nguyễn Đức Úng
- 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, Cống 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 Chủ tịch Ủy ban Nhân sự
- 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 Tú

- 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 – 12/2016	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Ủy viên HĐQT – Phó chủ tịch Ủy ban Nhân sự
Từ tháng 1/2017 – nay	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Ủy viên HĐQT – Chủ tịch Ủy ban Nhân sự

- 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: 1.900.000 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 Lụa	01289881	Số nhà 4, ngách 432/16 Đội Cấn, Cống Vị, Ba Đình, Hà Nội	Vợ	100.000	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 sĩ 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 HĐTV 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: 1.050.000 cổ phần tương đương 2,63%.
 - 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: Kỹ sư 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
- 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 Quản đốc, Quản đốc phân xưởng Trộn
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

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 10/2013 – 12/2016	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Ủy viên HĐQT - Phó Tổng giám đốc thường trực
1/2017 - nay	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Ủy viên HĐQT

- 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: 400.246 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	144.000	0,36%
2	Đặng Thanh Hường	013001318	Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội	Con gái	32.700	0,082%
3	Đặng Thùy Trang	013001317	Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội	Con gái	21.000	0,053%

- 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 Thị Thu Huyền

- Họ và tên: Nguyễn Thị Thu Huyền
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 19/04/1984
- Nơi sinh: Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 16A, ngõ 80 Lê Trọng Tấn, Thanh Xuân, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 162614927
- Nơi cấp: Hà Nội Ngày cấp: 12/12/2001
- Điện thoại liên hệ: 024.73038866
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Ủy viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: không có
- Quá trình công tác:

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI



- 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 uỷ viên
Từ 2001 – 12/2002	Nhà máy bê tông và xây dựng Xuân Mai	Trưởng phòng kỹ thuật, Đảng uỷ 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: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
 - Sở hữu cá nhân: 56.752 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 tiêu khu CK2 Lương Sơn, Hòa Bình	Em trai	7.386	0,01%

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

Ông Đinh Viết Long – Phó tổng giám đốc

- Họ và tên: Đinh Viết Long

Giới tính: Nam

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI



- 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: Tô 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 0,155%
 - 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 Dương Anh Tuấn – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Dương Anh Tuấn

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 05/05/1982
- Nơi sinh: TP.Vinh, tỉnh Nghệ An.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Căn hộ A2002, tòa nhà Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- Chứng minh thư nhân dân số/Căn cước công dân/Hộ chiếu: 183283914
- Nơi cấp: Hà Tĩnh Ngày cấp: 24/12/2013
- Điện thoại liên hệ: 04.73038866
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng.
- 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 (Từ tháng năm đến tháng năm)	Đơn vị công tác	Chức vụ
T7/2005 – T7/2008	Phòng Công nghệ - Công ty CP Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai.	Nhân viên
T7/2008 – T7/2009	Phòng KC2 – Công ty CP Tư vấn thiết kế Vinaconex Xuân Mai.	Phó phòng
T7/2009 – T6/2014	Phòng KC3 – Công ty CP Tư vấn thiết kế Vinaconex Xuân Mai.	Trưởng phòng
T6/2014 – T7/2016	Công ty CP Tư vấn thiết kế Xuân Mai.	Phó Giám đốc
T7/2016 – T6/2017	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.	Phó Chủ tịch Ủy ban Đầu tư và nghiên cứu phát triển.
T6/2016 – 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: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
 - Sở hữu cá nhân: 200 cổ phần tương đương 0.0005%
 - 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): 0

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

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
		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: 76.000 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 Trung Hiếu	112394804	Tiên Sơn, Chương Mỹ, Hà Nội	Con trai	10.000	0,025%
2	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 Trần Yên - Yên Bái
- Quốc tịch : Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Phòng 12A01 - CT2 Ngõ Thị 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: (nêu 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: Số 4, ngách 432/16 Đội Cấn, 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 – T12/2016	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Thành viên Ban kiểm soát; Chuyên viên Ủy ban Tài chính
T1/2017 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	Thành viên Ban kiểm soát; Trưởng phòng vật tư

- 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: 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 chung cư viền 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
- 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: (nêu 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 35: Tài sản cố định công ty mẹ tại ngày 31/12/2016

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	116.298	94.942
	Nhà cửa, vật kiến trúc	54.568	47.096

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI



2	Máy móc thiết bị	44.826	38.869
3	Phương tiện vận tải	8.530	3.879
4	Thiết bị văn phòng	8.014	4.883
5	Tài sản cố định khác	360	214
	Tài sản cố định vô hình	231	105
1	Phần mềm máy tính	231	105

Nguồn: BCTC Công ty mẹ kiểm toán năm 2016

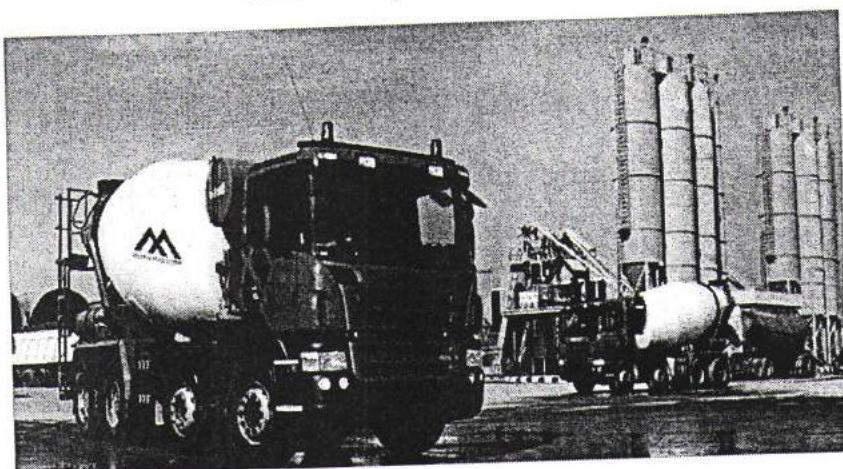
Bảng 36: Tài sản cố định hợp nhất tại ngày 31/12/2016

Đơn vị: Triệu đồng

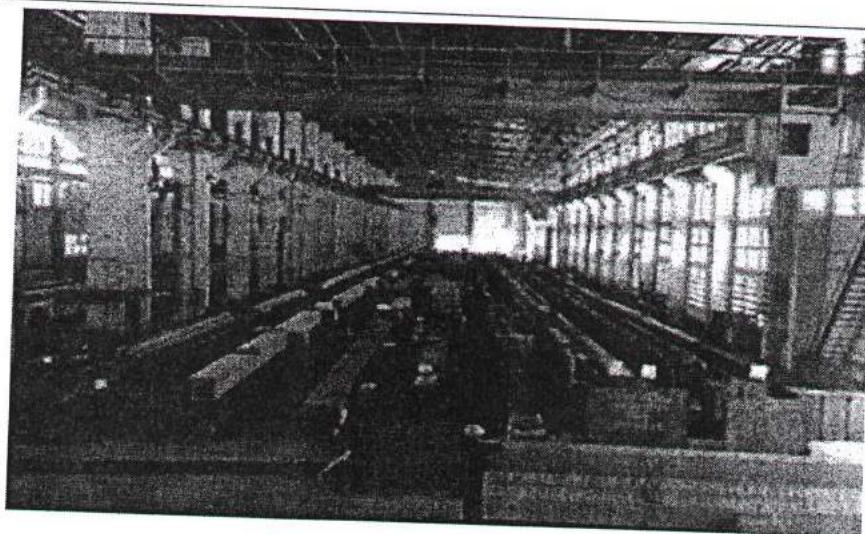
TT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại
	Tài sản cố định hữu hình	535.113	300.246
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	246.175	182.188
2	Máy móc thiết bị	222.683	97.061
3	Phương tiện vận tải	42.428	13.734
4	Thiết bị văn phòng	13.600	5.823
5	Tài sản cố định khác	10.227	1.440
	Tài sản cố định vô hình	1.970	1.149
1	Phần mềm máy tính	1.970	1.149

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016

Hình 5 Máy móc tiêu biểu



Xe trộn bê tông và trạm trộn bê tông



Dây chuyền sản xuất bê tông dự ứng lực

13.2. Bất động sản đầu tư

Bảng 37: Bất động sản đầu tư công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2016

TT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại
	Bất động sản đầu tư cho thuê	107.399	99.093
1	Nhà và quyền sử dụng đất	105.565	97.550
2	Cơ sở hạ tầng	1.834	1.543

Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2016

Bảng 38: Bất động sản đầu tư hợp nhất tại thời điểm 31/12/2016

TT	Chỉ tiêu	Toàn công ty	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại
	Bất động sản đầu tư cho thuê	107.399	99.093
1	Nhà và quyền sử dụng đất	105.565	97.550
2	Cơ sở hạ tầng	1.834	1.543

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016

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 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 thể mạnh như: Cầu kiện bê tông dự ứng lực cảng 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 cảng 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 39: Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2016	Năm 2017		% tăng giảm so với thực hiện năm 2016
		Kế hoạch		
Vốn điều lệ	299.965	499.929		67%
Vốn chủ sở hữu	426.503	671.695		57%
Doanh thu thuần	2.181.603	2.520.000		16%
Lợi nhuận sau thuế	73.206	85.222		16%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	3,4%	3,4%		0%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	17%	12%		-30%
Tỷ lệ cổ tức (%)	10%	10%		0%
- Tiền mặt	10%	10%		0%
- Cổ tức	-	-		-

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 tầm trung, 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

Ngày 27/3/2017, Công ty hoàn thành đợt phát hành ra công chúng cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ từ 299,9 tỷ đồng lên 399,9 tỷ đồng. Theo Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 20/2016/XMC-DHĐCĐ ngày 26 tháng 9 năm 2016 công ty sẽ đưa cổ phiếu XMC vào giao dịch trên thị trường chứng khoán trong thời hạn một năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán nêu trên. 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 31/03/2017 theo Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I là: 13.164 đồng/cổ phiếu;

Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng, thấp hơn 24,03% so với giá trị sổ sách tại ngày 31/3/2017.

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 4:1.
- 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 04 (bốn) 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.
- Đối với số cổ phiếu chưa bán hết do cổ đông không thực hiện quyền mua, thực hiện quyền mua không hết và số cổ phiếu lẻ phát sinh (do làm tròn xuống đến hàng đơn vị số cổ phiếu mỗi cổ đông được quyền mua), 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, thực hiện quyền mua không hết 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/2017 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
 - Cổ đông sẽ nộp tiền mua cổ phần theo mức giá quy định tại thành viên lưu ký nơi mở tài khoản.
 - 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
 - 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**
 - Không giới hạn số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu
 - Số cổ phiếu lẻ phát sinh sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị
 - Số lượng cổ phần lẻ do làm tròn và/hoặc số lượng cổ phần không thực hiện quyền mua, thực hiện quyền mua không hết 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 11/07/2017 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. Trong các ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty hiện nay có một số ngành nghề thuộc danh mục ngành nghề kinh doanh hạn chế tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài nhưng trên thực tế Công ty không kinh doanh ngành nghề này như: Bán bán nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan, chi tiết: Kinh doanh xăng dầu (mã ngành 4661);

bán buôn đồ dùng khác cho gia đình, chi tiết: Kinh doanh dược, quầy thuốc (mã ngành 4649). Công ty xin cam kết với Quý Ủy ban về việc chấp hành đúng tỷ lệ chào bán cho nhà đầu tư nước ngoài theo đúng quy định của pháp luật. Để khẳng định các ngành nghề kinh doanh mà Công ty đã và đang thực hiện không thuộc diện hạn chế nhà đầu tư nước ngoài, Hội đồng quản trị Công ty sẽ trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc loại bỏ hoàn toàn các ngành nghề kinh doanh có hạn chế tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài nêu trên tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất để thuận tiện cho việc mua bán cổ phần của các nhà đầu tư nước ngoài theo đúng quy định.

- 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, thực hiện quyền mua không hết và số cổ phiếu lẻ phát sinh (do làm tròn xuống đến hàng đơn vị số cổ phiếu mỗi cổ đông được quyền mua) 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
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

Nghị quyết HĐQT số 17/2017/NQ/XMC-HĐQT ngày 05/10/2017 thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ 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 (VND)	Thời gian dự kiến
1	Đầu tư máy móc thiết bị và dây chuyền sản xuất	30.000.000.000	2017 - 2018
2	Thanh toán tiền cho các nhà cung cấp vật tư: thép, bê tông, xi măng, ...	50.000.000.000	Năm 2018
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	2017 - 2018
Tổng cộng		99.982.370.000	

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Các đối tác liên quan tới đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu

❖ 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 Email: admin@namvietn.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

2. Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội (“SSI”) đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán.

Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu dùng để bổ sung vốn lưu động, thanh toán tiền mua máy móc, vật tư và chi phí nhân công phù hợp với định hướng của Công ty và quy định của Nhà nước.

Khối lượng chào bán cho cổ đông hiện hữu đợt này là 9.998.237 cổ phiếu (tương đương 25% vốn điều lệ hiện tại của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai). Giá chào bán cổ phiếu XMC cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu.

Với những nhận định trên, chúng tôi – chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội cho rằng cho rằng đây là cơ hội tốt cho nhà đầu tư sở hữu thêm cổ phiếu XMC và khả năng Công ty chào bán thành công cao vì mức giá chào bán tương đối hấp dẫn.

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 những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

3. Đại lý phát hành cho cổ đông hiện hữu

Công ty sẽ phối hợp với Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam (“VSD”) phân phối và thông báo quyền mua cổ phiếu XMC cho các cổ đông XMC thông qua các Công ty Chứng khoán – Thành viên lưu ký của VSD. Trường hợp cổ đông chưa lưu ký, Công ty sẽ thông báo và phân bổ quyền mua trực tiếp đến từng cổ đông XMC.

4. Các khoản phí và điều kiện kèm theo trong đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Cổ đông sau khi nhận được thông báo về quyền mua, đối với cổ đông đã lưu ký, nộp tiền mua cổ phiếu tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch; đối với cổ đông chưa lưu ký, nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa. Giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu phát hành thêm.

Cổ phiếu phát hành thêm không bị hạn chế chuyển nhượng. Công ty sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn tiến hành đăng ký lưu ký bổ sung số lượng cổ phiếu phát hành thêm.

IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN

Hà Nội, ngày 01 tháng 12 năm 2017

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



BÙI KHẮC SƠN

TỔNG GIÁM ĐỐC

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

NGUYỄN CAO THẮNG

MAI VĂN ĐỊNH

VŨ NGỌC NHO

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN TẠI HÀ NỘI
GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH PHÍA BẮC – KHÓI DỊCH VỤ NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ



NGUYỄN NGỌC ANH

