

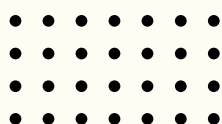


**Xuan Mai
Corporation**



2024

Annual Report



WWW.XMC.COM.VN



MỤC LỤC



- 01 Tổng quan Công ty
- 02 Hoạt động SXKD năm 2024
- 03 Báo cáo đánh giá của Ban TGD
- 04 Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty
- 05 Quản trị Công ty
- 06 Báo cáo tài chính

01. TỔNG QUAN CÔNG TY

- Tên giao dịch: Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500443916 do sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 12 năm 2003; đăng ký thay đổi lần thứ 31 ngày 08 tháng 5 năm 2024
- Vốn điều lệ: 714.056.890.000 đồng
- Địa chỉ: Tầng 4 tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, Hà Nội
- Điện thoại: 024.73038866
- Fax: 024.73078866
- Website: <https://xmc.com.vn/>
- Mã cổ phiếu: XMC

Lĩnh vực hoạt động

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



Địa bàn hoạt động

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

SỨ MỆNH

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

TẦM NHÌN

- Giữ vững vị trí nhà thầu EPC hàng đầu trên thị trường xây dựng dân dụng và công nghiệp sử dụng công nghệ bê tông dự ứng lực căng trước tiên chế;
 - Trở thành nhà đầu tư, phát triển các dự án Bất động sản uy tín.
-

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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



Quá trình hình thành và phát triển

Tiền thân là Nhà máy Bê tông tấm lớn Xuân Mai, được thành lập ngày 29 tháng 11 năm 1983 theo Quyết định số 1434-BXD/TCCB của Bộ Xây dựng với sự trợ giúp của Liên Xô. Nhà máy có quy mô lớn và trang thiết bị đồng bộ để sản xuất cấu kiện bê tông tấm lớn, phục vụ lắp dựng chung cư tại Xuân Mai và Hà Nội.

Đổi tên thành Nhà máy Bê tông và Xây dựng Xuân Mai, chuyển về trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam theo Quyết định số 1049 BXD/TCLĐ ngày 06/12/1996 của Bộ Xây dựng; ký kết chuyển giao công nghệ với hãng Saret International của Cộng hòa Pháp để đầu tư dây chuyền bê tông dự ứng lực khẩu độ nhỏ sản xuất dầm PPB, phục vụ cho việc lắp dựng các công trình dân dụng. Sản phẩm dầm PPB đã được áp dụng rộng rãi ở Hà Nội và các tỉnh lân cận.

Hợp tác với hãng RONVEAUX của Vương quốc Bỉ xây dựng một dây chuyền sản xuất các cấu kiện bê tông cốt thép ứng suất trước tiên chế khẩu độ lớn bằng phương pháp kéo trước tại nhà máy Bê tông Xuân Mai để sản xuất cấu kiện bê tông dự ứng lực, phục vụ cho việc lắp dựng các khu chung cư cao tầng, nhà máy công nghiệp, công trình công cộng và các công trình giao thông.



01

Năm 1983

02

Năm 1993

03

Năm 1999

04

Năm 2003 - 2005

Năm 2003, Nhà máy tiến hành cổ phần hóa, đổi tên thành Công ty cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai theo Quyết định số 1434/QĐ-BXD của Bộ Xây Dựng. Năm 2005, Công ty là đơn vị đầu tiên và duy nhất của ngành xây dựng Việt Nam nhận “Giải thưởng Nhà nước về Khoa học công nghệ”.

Quá trình hình thành và phát triển

Công ty đã thực hiện niêm yết và giao dịch 10 triệu cổ phiếu tại trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là XMC. Vinaconex Xuân Mai đã nhận giải thưởng “Thương hiệu chứng khoán uy tín” năm 2008 và 2010. Công ty thực hiện chuyển đổi mô hình công ty mẹ - công ty con theo hướng chuyên môn hóa, từng bước mở rộng và hoàn thiện mô hình quản lý hoạt động, nâng cao hơn nữa thế và lực của công ty trên thị trường xây dựng.

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

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

05

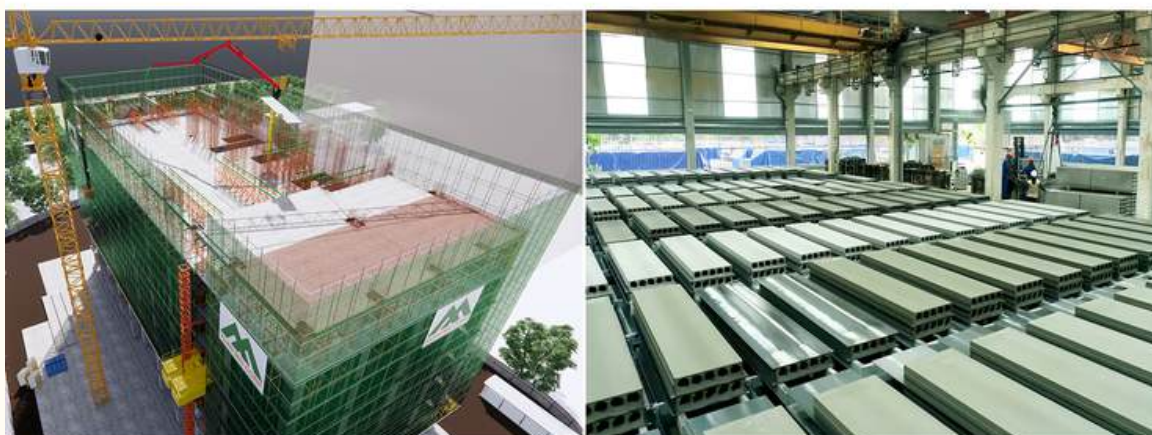
Năm 2007

06

Năm 2013 -
2014

07

Năm 2015



Quá trình hình thành và phát triển

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

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

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

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

08

Năm 2019

09

Năm 2021

10

Năm 2023 -
2024

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

Với kinh nghiệm nhiều năm nghiên cứu và ứng dụng, Xuân Mai hiện là đơn vị hàng đầu trong việc áp dụng công nghệ bê tông dự ứng lực bán tiền chế vào thi công xây dựng. Công ty cũng luôn chú trọng đến việc đầu tư và nghiên cứu ứng dụng các công nghệ tiên tiến trên thế giới, nỗ lực không ngừng với mục tiêu trở thành tổng thầu EPC hàng đầu và nhà phát triển bất động sản uy tín trên thị trường.

Các giải thưởng đã đạt được

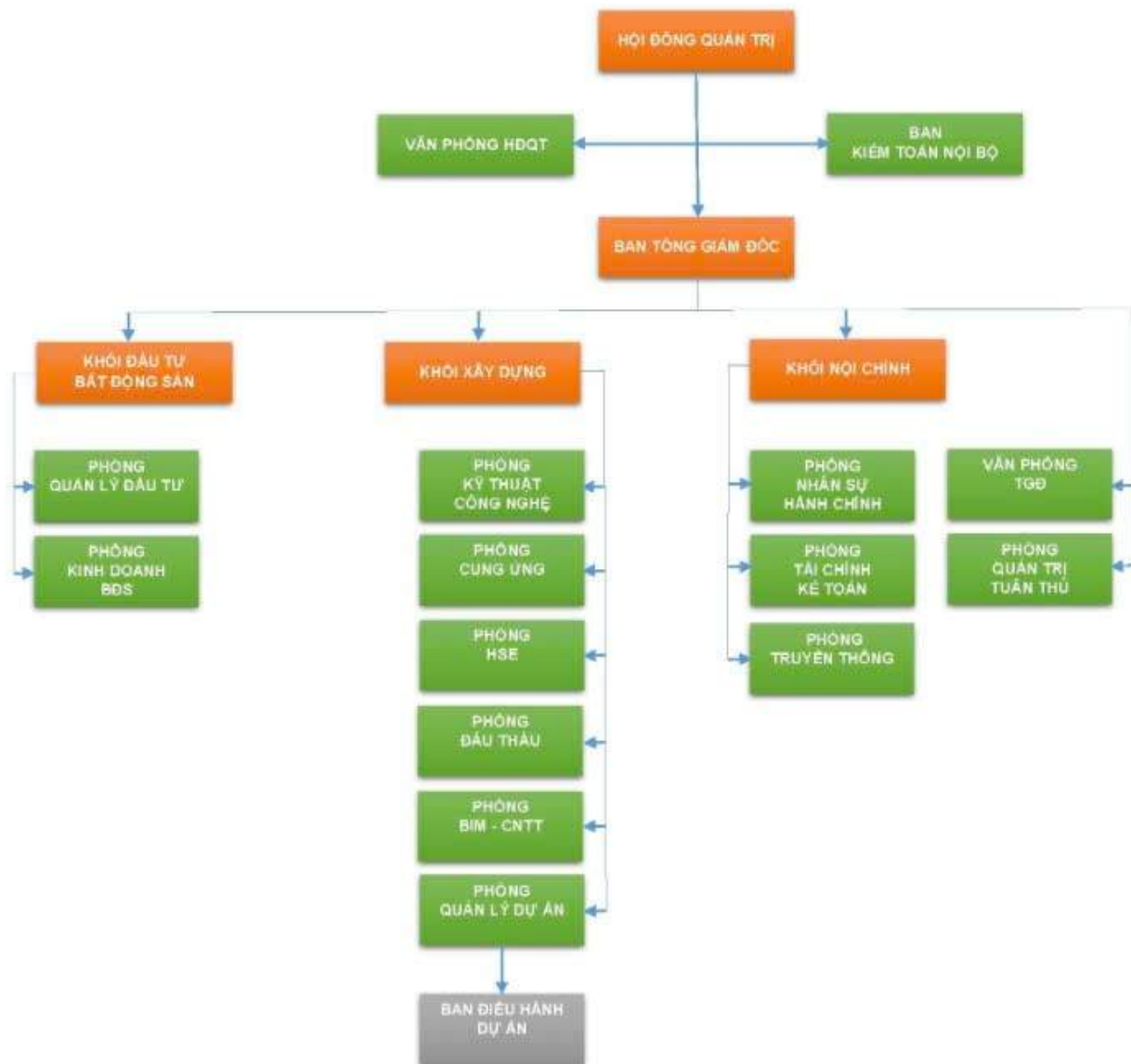
Giải thưởng quốc gia về Bất động sản



Giải thưởng về khoa học, công nghệ



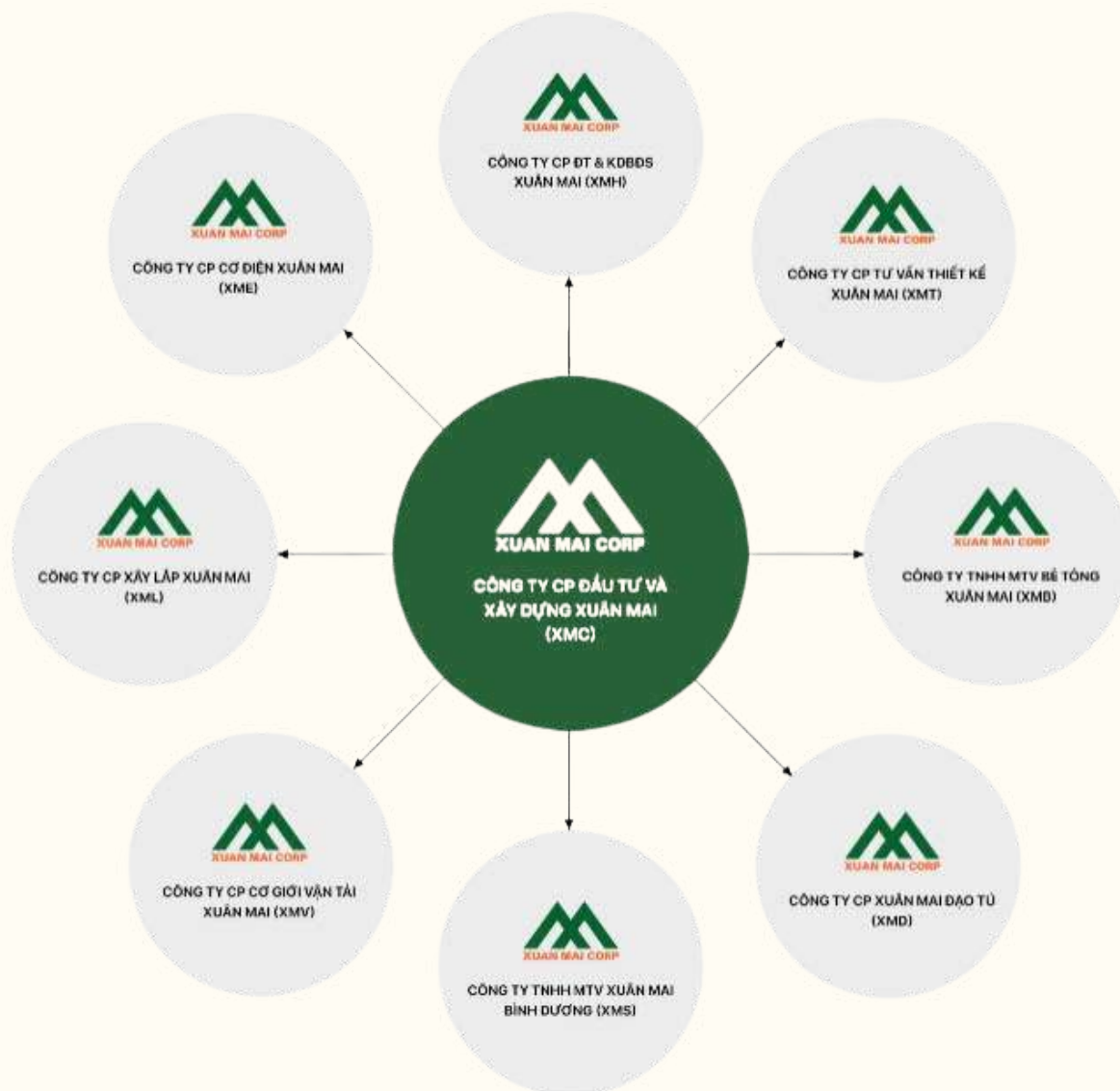
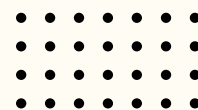
Sơ đồ tổ chức và bộ máy hoạt động



Mô hình quản trị:

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

Các công ty thành viên trong hệ thống



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

Các công ty thành viên trong hệ thống



01

Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xuân Mai

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

02

Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai

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

03

Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú

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

04

Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương

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

Các công ty thành viên trong hệ thống

05

Công ty CP Xây lắp Xuân Mai

- Địa chỉ: Hà Đông, Hà Nội
- Lĩnh vực hoạt động: thi công xây lắp công trình
- Vốn điều lệ: 31.040.390.000 đồng
- XMC chiếm 83,53% vốn điều lệ.

06

Công ty CP Cơ điện Xuân Mai

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

07

Công ty CP Cơ giới Vận tải Xuân Mai

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

08

Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh BĐS Xuân Mai

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

Các công ty liên doanh, liên kết

01

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

- Địa chỉ: Biên Hoà, Đồng Nai
- Lĩnh vực hoạt động: đầu tư kinh doanh bất động sản.
- Vốn góp của XMC: 29.970.755.000 đồng, chiếm 32,1% vốn điều lệ.

02

Công ty cổ phần Tư vấn và dịch vụ Kỹ thuật Điện

- Địa chỉ: Nam Từ Liêm, Hà Nội
- Lĩnh vực hoạt động: đầu tư kinh doanh bất động sản.
- Vốn góp của XMC: 49.500.000.000 đồng, chiếm 39,13% vốn điều lệ.

03

Công ty cổ phần Xuân Mai Thanh Hóa

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

Nhân sự chủ chốt

Hội đồng quản trị



Ông Bùi Khắc Sơn

Chủ tịch HĐQT

Sinh năm: 1967

Trình độ: Kỹ sư giao thông

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 19,99%

Ông Bùi Khắc Sơn hiện đang nắm giữ chức danh thành viên HĐQT tại 3 công ty khác

Ngày bắt đầu là Thành viên HĐQT: 23/09/2013



Bà Đinh Thị Thanh Hà

Thành viên HĐQT

Sinh năm: 1975

Trình độ: Thạc sỹ quản lý

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 23,09%

Ngày bắt đầu là Thành viên HĐQT: 05/05/2023



Bà Đỗ Thị Huệ

Thành viên HĐQT

Sinh năm: 1965

Trình độ: Cử nhân tài chính kế toán

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0%

Ngày bắt đầu là Thành viên HĐQT: 20/04/2019



Ông Nguyễn Đức Quang

Thành viên HĐQT

Sinh năm: 1985

Trình độ: Thạc sỹ Kỹ sư Điện tử viễn thông

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0%

Ngày bắt đầu là Thành viên HĐQT: 20/04/2024



Bà Phạm Thị Hiền

Thành viên HĐQT

Sinh năm: 1979

Trình độ: Cử nhân Kinh tế

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 2,77%

Bà Phạm Thị Hiền hiện đang nắm giữ chức danh thành viên HĐQT tại 1 công ty khác

Ngày bắt đầu là Thành viên HĐQT: 20/04/2024

Ban Điều hành



Ông Nguyễn Cao Thắng
Tổng Giám đốc

Sinh năm: 1983

Quê quán: Hà Nam

Trình độ: Kỹ sư xây dựng

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

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 116.388 cổ phiếu, tương ứng 0,16% vốn điều lệ.



Ông Lê Trung Thắng
Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1977

Quê quán: Hà Nội

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

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

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



Ông Hoàng Văn Phong

Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1979

Quê quán: Thái Bình

Trình độ: Kỹ sư máy xây dựng

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

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



Ông Dương Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

Sinh năm: 1982

Quê quán: Nghệ An

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

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

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 14.851 cổ phần tương đương 0,02% vốn điều lệ.



Ông Mai Văn Định

Kế toán trưởng

Sinh năm: 1964

Quê quán: Nam Định

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán

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

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 187.227 cổ phiếu, tương đương 0,26% vốn điều lệ.

Ban Kiểm soát



Ông Nguyễn Minh Đức

Trưởng Ban Kiểm soát

Sinh năm: 1978

Quê quán: Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán

Quá trình công tác: ông Nguyễn Minh Đức có kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực tài chính kế toán và tư vấn thuế. Ông từng đảm nhận vị trí Kế toán trưởng tại Công ty TNHH MTV Eco Dream, Công ty CP Tư vấn đầu tư phát triển công nghiệp Châu Á. Ông được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty từ tháng 01/2022 - 4/2024. Ông được bầu làm Trưởng BKS Công ty tại ĐHĐCĐ thường niên 2024.

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

Những thay đổi về nhân sự chủ chốt của Công ty trong năm 2024:

- Ông Nguyễn Đức Cử và ông Nguyễn Thọ Phùng không còn là thành viên HĐQT Công ty kể từ ngày 20/04/2024 do kết thúc nhiệm kỳ;
- Bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2024 - 2029 gồm các ông bà: ông Bùi Khắc Sơn, bà Đinh Thị Thanh Hà, bà Đỗ Thị Huệ, ông Nguyễn Đức Quang và bà Phạm Thị Hiền kể từ ngày 20/04/2024;
- Ông Nguyễn Minh Đức (sinh năm 1989) không còn là Trưởng Ban kiểm soát Công ty kể từ ngày 20/04/2024 do kết thúc nhiệm kỳ;
- Bầu Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2024 - 2029 gồm các ông bà: Ông Nguyễn Minh Đức (sinh năm 1978), bà Phạm Mỹ Hạnh và bà Phạm Thị Thanh Huyền kể từ ngày 20/04/2024.
- Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với ông Nguyễn Minh Đức (sinh năm 1978) kể từ ngày 19/04/2024.

Định hướng phát triển

Các mục tiêu chủ yếu:

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

Chiến lược phát triển trung - dài hạn:

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

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

- Đẩy mạnh nghiên cứu, ứng dụng các vật liệu công nghệ xanh, thân thiện với môi trường;
- Đầu tư thêm nhiều công trình, phát triển hệ thống hạ tầng, có chính sách hỗ trợ và nâng cao phúc lợi cho người lao động;
- Thực hiện các hoạt động hỗ trợ cộng đồng như các hoạt động thiện nguyện tài trợ xây trường, xây cầu, tổ chức hiến máu nhân đạo tập thể, thăm nom tặng quà cho các trung tâm bảo trợ xã hội, trại trẻ mồ côi,...



2. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024



- 2.1. Tình hình thị trường
- 2.2. Quản trị rủi ro
- 2.3. Kết quả kinh doanh của Công ty năm 2024
- 2.4. Tình hình đầu tư, thực hiện dự án
- 2.5. Tình hình tài chính
- 2.6. Tổ chức nhân sự
- 2.7. Cơ cấu cổ đông
- 2.8. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

2.1. Tình hình thị trường

➔ Kinh tế thế giới

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

➔ Kinh tế trong nước

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

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

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

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



2.1. Tình hình thị trường

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

- **Vướng mắc pháp lý:** Quá trình phê duyệt dự án vẫn chậm do các thủ tục pháp lý chưa được tháo gỡ triệt để, đặc biệt liên quan đến Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản. Việc triển khai các dự án mới gặp khó khăn do quy định về đấu giá quyền sử dụng đất và quy trình cấp phép xây dựng còn phức tạp. Đặc biệt là ảnh hưởng của việc cải cách các đơn vị hành chính.
- **Mất cân đối cơ cấu sản phẩm:** Thị trường thiếu hụt nhà ở giá phù hợp cho người thu nhập thấp, trong khi dư thừa sản phẩm cao cấp, dẫn đến thanh khoản giảm và tồn kho tăng.
- **Giá nhà tăng cao:** Thiếu nguồn cung khiến giá nhà tăng mạnh, vượt khả năng chi trả của nhiều người lao động, đặc biệt tại các đô thị lớn.
- **Biến động giá vật liệu xây dựng:** Giá vật liệu xây dựng (xi măng, sắt thép, cát...) tăng mạnh do chi phí sản xuất và vận chuyển leo thang, làm gia tăng chi phí xây dựng. Khả năng cung ứng vật liệu xây dựng bền vững còn hạn chế (đặc biệt là vật tư cát, đá), ảnh hưởng đến tiến độ thi công các công trình lớn.
- **Áp lực từ suy thoái kinh tế toàn cầu:** Xu hướng tăng trưởng kinh tế chậm lại tại nhiều quốc gia ảnh hưởng đến dòng vốn đầu tư nước ngoài vào bất động sản Việt Nam. Lạm phát và biến động tỷ giá có thể tác động đến chi phí đầu tư và khả năng huy động vốn từ các quỹ đầu tư quốc tế.
- **Niềm tin thị trường chưa phục hồi hoàn toàn:** Sau giai đoạn trầm lắng 2022-2023, tâm lý nhà đầu tư vẫn còn thận trọng, giao dịch chưa thực sự sôi động như giai đoạn trước. Một số doanh nghiệp bất động sản còn gặp khó khăn trong việc tái cơ cấu và phục hồi hoạt động kinh doanh.



2.2. Quản trị rủi ro



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

2.2.1. Rủi ro pháp lý: Việt Nam hiện là một quốc gia đang phát triển, hệ thống pháp luật và các văn bản dưới luật vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và điều chỉnh. Những thay đổi về chính sách pháp lý là điều tất yếu, có thể tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Các tình huống có thể xảy ra bao gồm:

- Sự thay đổi trong quy hoạch đô thị, chính sách đất đai hoặc các quy định pháp luật liên quan đến đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Việc chậm trễ hoặc không hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết như: phê duyệt quy hoạch chi tiết, chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ), cấp phép xây dựng...;
- Phát sinh tranh chấp đất đai, khiếu kiện từ người dân bị thu hồi đất hoặc mâu thuẫn với đối tác trong quá trình triển khai dự án.

Biện pháp quản trị:

Để giảm thiểu rủi ro pháp lý, Công ty thực hiện các giải pháp như sau:

- Chủ động theo dõi và cập nhật thường xuyên các văn bản quy phạm pháp luật mới ban hành hoặc sửa đổi liên quan đến lĩnh vực bất động sản;
- Tiến hành rà soát, kiểm tra pháp lý kỹ lưỡng đối với quỹ đất và dự án trước khi ra quyết định đầu tư;
- Thiết lập và duy trì mối quan hệ phối hợp hiệu quả với các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền tại địa phương;
- Sử dụng dịch vụ tư vấn pháp lý chuyên nghiệp để đảm bảo tính pháp lý vững chắc trong toàn bộ vòng đời dự án.

2.2.2. Rủi ro chậm thanh toán: Trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản, việc thu hồi vốn và kiểm soát dòng tiền thanh toán là yếu tố then chốt đối với hiệu quả tài chính của doanh nghiệp, đặc biệt là đối với các nhà thầu thi công. Tuy nhiên, rủi ro chậm thanh toán diễn ra khá phổ biến, bắt nguồn từ nhiều nguyên nhân:

- Chủ đầu tư gặp khó khăn trong việc huy động vốn hoặc giải ngân nguồn vay tín dụng;
- Sản phẩm bất động sản không tiêu thụ được, ảnh hưởng đến dòng tiền đầu vào của Chủ đầu tư;
- Một số Chủ đầu tư cố tình kéo dài thời gian thanh toán nhằm chiếm dụng vốn của Nhà thầu.

Tình trạng này gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến dòng tiền, hiệu quả tài chính và tiến độ thi công của Công ty.

Biện pháp quản trị:

Để kiểm soát và giảm thiểu rủi ro chậm thanh toán, Công ty áp dụng các giải pháp sau:

- Chủ động đánh giá năng lực tài chính và uy tín thanh toán của Chủ đầu tư trước khi quyết định tham gia đấu thầu;
- Phân tích khả năng tiêu thụ sản phẩm của dự án để dự báo dòng tiền của Chủ đầu tư;
- Xây dựng quy trình thanh toán và quyết toán rõ ràng, chặt chẽ trong hợp đồng;
- Tổ chức theo dõi, giám sát tiến độ thanh toán thường xuyên và chủ động làm việc với Chủ đầu tư để rút ngắn thời gian thu hồi công nợ;
- Cân nhắc áp dụng các điều khoản bảo lãnh thanh toán hoặc ứng trước trong hợp đồng (nếu khả thi) để hạn chế rủi ro chiếm dụng vốn.

2.2. Quản trị rủi ro



2.2.3. Rủi ro thị trường

Thị trường bất động sản vốn chịu ảnh hưởng mạnh bởi các yếu tố kinh tế vĩ mô, chính sách nhà nước và tâm lý người tiêu dùng. Một số rủi ro thị trường điển hình bao gồm:

- Sức mua suy giảm, dẫn đến tồn kho sản phẩm, ảnh hưởng đến dòng tiền và tiến độ đầu tư;
- Biến động giá bất động sản, gây khó khăn trong việc xác định giá bán, tính toán hiệu quả đầu tư và đàm phán hợp đồng;
- Thay đổi thị hiếu khách hàng khiến sản phẩm không còn phù hợp với nhu cầu thực tế;
- Cạnh tranh khốc liệt, đặc biệt ở các khu vực phát triển nóng hoặc dư thừa nguồn cung.

Biện pháp quản trị:

Để ứng phó với rủi ro thị trường, Công ty thực hiện các biện pháp như sau:

- Thực hiện nghiên cứu và phân tích thị trường một cách thường xuyên, cập nhật các xu hướng tiêu dùng và chính sách mới;
- Đa dạng hóa danh mục sản phẩm, linh hoạt điều chỉnh thiết kế, diện tích, phương thức thanh toán để phù hợp với nhu cầu thực tế;
- Mở rộng địa bàn đầu tư sang các khu vực tiềm năng, có nhu cầu thật và dư địa tăng trưởng;
- Tăng cường ứng dụng công nghệ, dữ liệu lớn (big data) trong việc dự báo xu hướng và hành vi khách hàng;
- Thiết lập quỹ dự phòng rủi ro đầu tư để sẵn sàng thích ứng khi thị trường biến động mạnh.

2.2.4. Rủi ro thi công

Rủi ro trong thi công xây dựng thường phát sinh trong quá trình triển khai dự án, ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ, chi phí và chất lượng công trình. Một số rủi ro phổ biến gồm:

- Chậm tiến độ thi công do thay đổi thiết kế, điều kiện thời tiết, thiếu hụt nhân công, chậm cấp phép hoặc bàn giao mặt bằng;
- Giá vật liệu xây dựng biến động gây tăng chi phí ngoài dự kiến;
- Chất lượng thi công không đảm bảo, phát sinh khiếm khuyết, dẫn đến khiếu nại hoặc phải sửa chữa, gây lãng phí nguồn lực;
- Thiếu phối hợp giữa các nhà thầu, dẫn đến xung đột công việc, lãng phí tài nguyên và kéo dài thời gian thi công.

Biện pháp quản trị:

Để giảm thiểu rủi ro thi công, Công ty thực hiện các biện pháp sau:

- Lập kế hoạch thi công tổng thể và chi tiết cho từng giai đoạn, xác định rõ các mốc tiến độ quan trọng;
- Lựa chọn nhà thầu phụ và nhà cung cấp uy tín, có kinh nghiệm, năng lực thi công phù hợp với yêu cầu của dự án;
- Ký kết hợp đồng nguyên tắc hoặc hợp đồng dài hạn đối với vật tư quan trọng để kiểm soát rủi ro trượt giá;
- Ứng dụng công nghệ BIM, phần mềm quản lý thi công, nhằm kiểm soát tốt chất lượng, khối lượng và tiến độ;
- Thiết lập bộ phận kiểm soát chất lượng và an toàn, thường xuyên giám sát công trường để đảm bảo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật và hạn chế rủi ro tai nạn lao động.

2.2. Quản trị rủi ro



2.2.5. Rủi ro công nghệ và an ninh mạng

Trong bối cảnh doanh nghiệp ngày càng phụ thuộc vào hệ thống công nghệ thông tin và chuyển đổi số, các rủi ro liên quan đến công nghệ và an ninh mạng ngày càng trở nên đáng lo ngại. Một số rủi ro điển hình gồm:

- Hệ thống công nghệ thông tin gặp sự cố (lỗi phần mềm, hư hỏng phần cứng, mất kết nối...), ảnh hưởng đến hoạt động quản lý dự án, kế toán, tài chính và lưu trữ hồ sơ;
- Thiếu chính sách bảo mật dữ liệu rõ ràng, dẫn đến việc truy cập trái phép hoặc vô tình chia sẻ dữ liệu nội bộ ra bên ngoài;
- Hệ thống sao lưu và phục hồi dữ liệu không hiệu quả, khiến doanh nghiệp bị gián đoạn nghiêm trọng khi xảy ra sự cố.

Biện pháp quản trị:

Để đảm bảo an toàn thông tin và hệ thống công nghệ vận hành ổn định, Công ty thực hiện các giải pháp sau:

- Thiết lập hệ thống bảo mật thông tin toàn diện, bao gồm tường lửa, chống virus, chống mã độc, phân quyền truy cập rõ ràng và giám sát nhật ký truy cập hệ thống;
- Áp dụng chính sách an toàn dữ liệu nội bộ, quy định rõ quy trình xử lý, chia sẻ, lưu trữ và sao lưu dữ liệu;
- Đào tạo nâng cao nhận thức an ninh mạng cho nhân viên, đặc biệt là nhóm sử dụng phần mềm và xử lý thông tin nhạy cảm;
- Sao lưu dữ liệu định kỳ, có giải pháp phục hồi dữ liệu nhanh chóng khi xảy ra sự cố;
- Ưu tiên sử dụng phần mềm có bản quyền và dịch vụ lưu trữ đám mây (cloud) uy tín, có khả năng bảo mật và hỗ trợ kỹ thuật tốt.

2.2.6. Rủi ro cạnh tranh

Ngành kinh doanh bất động sản là lĩnh vực có tiềm năng phát triển lớn, với rào cản gia nhập không quá cao, dẫn đến số lượng doanh nghiệp tham gia ngày càng nhiều. Cùng với xu hướng hội nhập và mở cửa, không chỉ các doanh nghiệp trong nước mà cả các doanh nghiệp nước ngoài – với tiềm lực tài chính mạnh, kinh nghiệm dày dặn trong phát triển dự án và quản lý bất động sản – cũng tích cực tham gia thị trường, làm gia tăng áp lực cạnh tranh.

Rủi ro cạnh tranh không chỉ đến từ các đối thủ bên ngoài, mà còn từ sự biến động nội bộ thị trường (về giá bán, nhu cầu, phân khúc đầu tư...). Việc cạnh tranh ngày càng khốc liệt khiến doanh nghiệp khó định vị lại thị phần và xác định chiến lược trúng thầu hiệu quả trong các dự án.

Biện pháp quản trị:

Để ứng phó với rủi ro cạnh tranh, Công ty thực hiện các biện pháp:

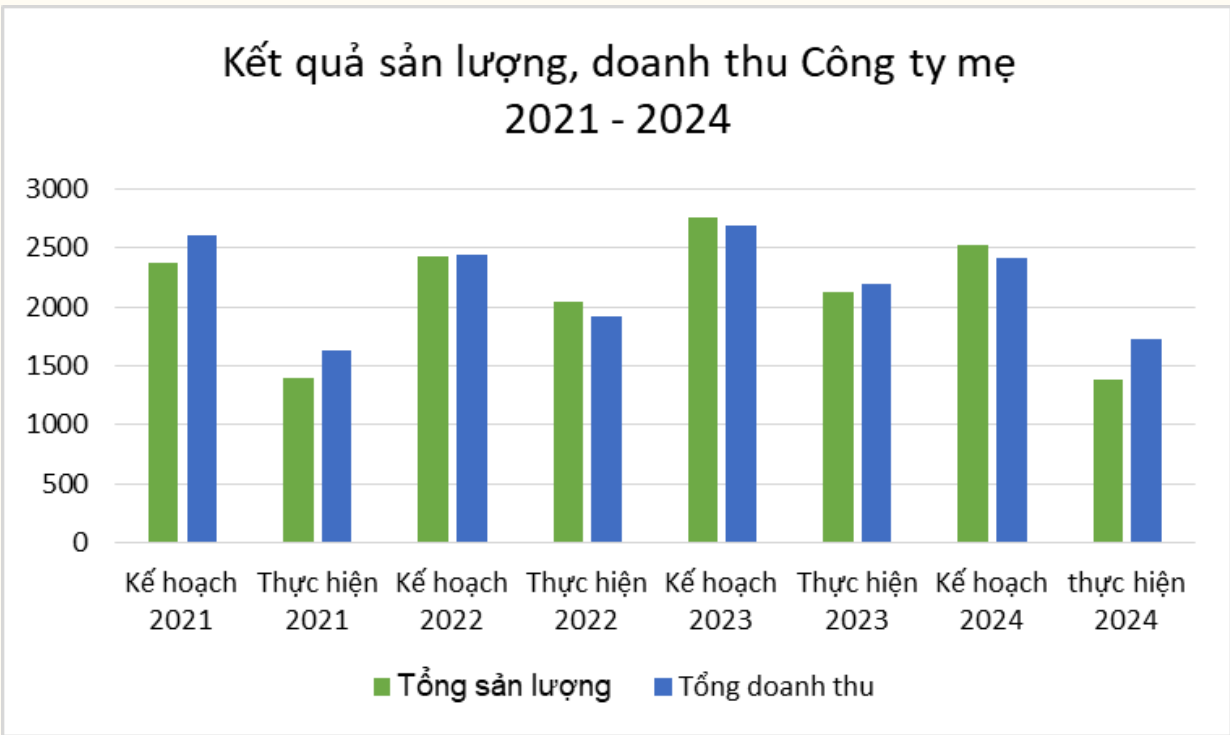
- Tăng cường thu thập và phân tích thông tin thị trường, đối thủ cạnh tranh, từ đó đưa ra chiến lược định vị rõ ràng, khác biệt;
- Phát triển năng lực cốt lõi, bao gồm chất lượng sản phẩm, tiến độ triển khai, hiệu quả tài chính và năng lực vận hành sau đầu tư;
- Ứng dụng công nghệ trong quản lý và phát triển dự án, từ đó nâng cao năng suất, kiểm soát chi phí tốt hơn;
- Tối ưu hóa chi phí đầu vào, nâng cao hiệu quả thi công và tài chính để duy trì lợi thế cạnh tranh về giá và chất lượng;
- Xây dựng đội ngũ đấu thầu chuyên nghiệp, nhằm tăng tỷ lệ trúng thầu tại các dự án có tính cạnh tranh cao.

2.3. Kết quả kinh doanh của Công ty năm 2024

Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu VNĐ

CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.695.870	2.066.541
Giá vốn hàng bán	1.588.099	1.889.374
Lợi nhuận gộp bán hàng	107.771	177.166
Doanh thu hoạt động tài chính	29.503	106.211
Chi phí tài chính	114.531	138.562
Chi phí bán hàng	435	3.814
Chi phí quản lý doanh nghiệp	14.516	79.036
Lợi nhuận thuần về hoạt động kinh doanh	14.041	53.513
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.688	72.289
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.119	50.402

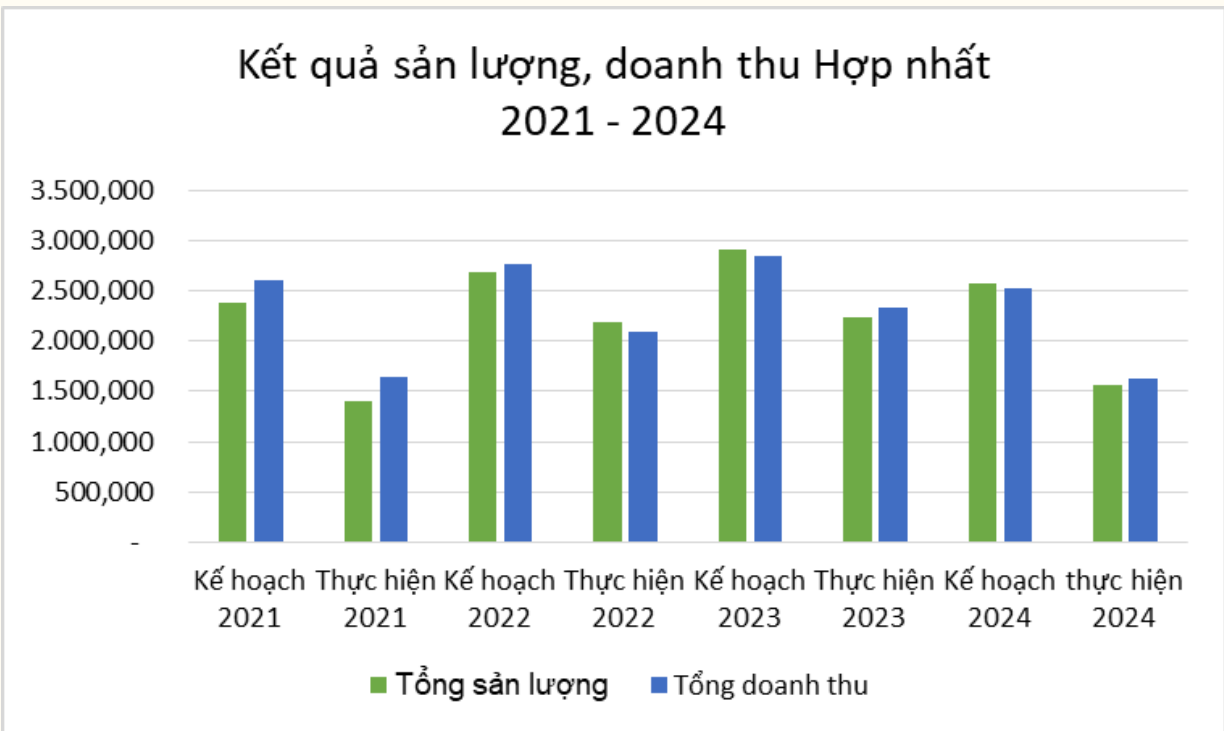


2.3. Kết quả kinh doanh của Công ty năm 2024

Hợp nhất toàn Công ty

Đơn vị tính: triệu VNĐ

CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.589.573	2.187.781
Giá vốn hàng bán	1.448.473	1.984.194
Lợi nhuận gộp bán hàng	141.100	203.587
Doanh thu hoạt động tài chính	27.081	104.054
Chi phí tài chính	70.826	117.603
Chi phí bán hàng	2.692	5.745
Chi phí quản lý doanh nghiệp	67.622	130.412
Lợi nhuận thuần về hoạt động kinh doanh	14.041	53.513
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	19.724	66.844
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.337	42.300



Kết quả kinh doanh của Công ty năm 2024

Căn cứ theo Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, kết quả thực tế cho thấy hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chưa đạt được các mục tiêu đề ra. Cụ thể:

- Tỷ lệ hoàn thành chỉ tiêu doanh thu ước đạt khoảng 64–71% kế hoạch, sản lượng đạt từ 55–60%, trong khi chỉ tiêu lợi nhuận chỉ đạt mức 5–15% tại Công ty mẹ và 12–24% trên cơ sở hợp nhất. Điều này phản ánh rõ chi phí hoạt động cao cùng các yếu tố làm suy giảm hiệu quả kinh doanh đã ảnh hưởng đáng kể đến biên lợi nhuận.
- Ở góc độ hợp nhất, mặc dù các chỉ tiêu chưa hoàn thành kế hoạch, một số chỉ tiêu như lợi nhuận trước thuế đạt tỷ lệ hoàn thành 24,7%, cho thấy sự đóng góp tích cực từ một số đơn vị thành viên.

Nguyên nhân chính dẫn đến việc không hoàn thành các chỉ tiêu về sản lượng, doanh thu và lợi nhuận trong năm 2024 gồm:

- Lĩnh vực bất động sản: Những vướng mắc kéo dài về thủ tục pháp lý đã ảnh hưởng đến tiến độ hoàn thiện các dự án đang triển khai cũng như gây khó khăn cho việc triển khai các dự án mới. Đồng thời, hoạt động chuyển nhượng dự án theo kế hoạch cũng gặp nhiều trở ngại.
- Lĩnh vực xây lắp:
 - Bộ máy phát triển thị trường chưa đáp ứng kịp thời yêu cầu công việc từ hệ thống;
 - Những khó khăn trong lĩnh vực bất động sản khiến khối lượng công việc trên thị trường chung sụt giảm, ảnh hưởng trực tiếp đến nguồn công việc của Công ty;
 - Nhiều dự án đầu tư công bị chậm tiến độ triển khai, dẫn đến việc chậm ghi nhận sản lượng và doanh thu;
 - Tình trạng tồn đọng công nợ cũ chưa được xử lý triệt để, làm phát sinh chi phí tài chính đáng kể, ảnh hưởng tiêu cực đến lợi nhuận kế hoạch. Ngoài ra, để đảm bảo tiến độ triển khai dự án, Công ty phải chấp nhận thanh toán cho nhà thầu và nhà cung cấp ở mức giá cao hơn so với mặt bằng thị trường.

Mặc dù gặp nhiều khó khăn, trong năm 2024 Công ty cũng đạt được một số kết quả tích cực, cụ thể:

- Hoàn thành và bàn giao công trình DV01 – Dự án Rose Town đưa vào sử dụng đúng tiến độ.
- Ký kết nhiều hợp đồng thi công với tổng giá trị sản lượng ước tính khoảng 1.100 tỷ đồng. Trong đó, nổi bật là lần đầu tiên Công ty tham gia liên danh thực hiện gói thầu trọng điểm quốc gia có tính chất đặc thù – dự án cải tạo nhà ga hành khách T2 – sân bay Nội Bài; đồng thời, nhiều công trình công nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài như Nitori, SMC, Asahi, SLP... đều hoàn thành đúng tiến độ và nhận được đánh giá cao từ Chủ đầu tư và Tổng thầu.
- Công tác thu hồi công nợ có chuyển biến tích cực, đặc biệt là tại các cụm công nợ liên quan đến BIM Group, VC2, Videc, NIC...
- Công ty đã hoàn thiện thủ tục pháp lý, đảm bảo tính pháp lý rõ ràng và tính chắc chắn đối với các tài sản bất động sản của Công ty tại một số Dự án.

2.4. Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án trọng điểm



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

Trong năm 2024, Công ty tiếp tục hoàn thiện và bàn giao tòa NO-DV01 Dự án Khu văn phòng giao dịch, nhà ở chung cư cao tầng, biệt thự và nhà vườn để bán và cho thuê Rose Town tại Km9 đường Ngọc Hồi, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Đây được coi là dự án trọng điểm của Công ty trên địa bàn Hà Nội.

Dự án triển khai xây dựng khu đô thị trên tổng diện tích đất hơn 40.000m² bao gồm khu biệt thự liền kề, 5 tòa nhà văn phòng chung cư cùng hệ thống giao thông đô thị và diện tích cây xanh trong khuôn viên. Hạ tầng kỹ thuật được hoàn chỉnh, đồng bộ. Dự án bắt đầu triển khai từ Quý IV/2019, đến nay đã hoàn thiện và bàn giao cho người dân tòa nhà NO-DV02, NO-DV03, NO-DV04 và NO-DV01. Công ty dự kiến sẽ triển khai tiếp tòa NO-DV05 vào năm 2025.



Dự án mở rộng nhà ga hành khách T2 Nội Bài

Dự án mở rộng nhà ga hành khách T2 Nội Bài được nghiên cứu xây dựng trong phạm vi phần đất có diện tích khoảng 412.203m² (bao gồm phần diện tích hiện hữu và phần mở rộng). Mục tiêu nâng tổng diện tích sàn nhà ga hành khách lên 200.100 m² và nâng công suất khai thác từ 10 triệu hành khách/năm lên 15 triệu hành khách/năm. Tổng mức đầu tư khoảng 4.600 tỷ đồng. Dự án khởi công vào tháng 5/2024.

Chủ đầu tư: Tổng Công ty cảng hàng không Việt Nam - CTCP

Nhà thầu thi công: Liên danh Việt Bắc gồm các thành viên Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.

Các Công ty con, Công ty liên kết

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

Đơn vị tính: triệu đồng

Tên công ty	Doanh thu	Lợi nhuận sau thuế	Tài sản ngắn hạn	Tài sản dài hạn	Tổng tài sản	Nợ phải trả	Vốn chủ sở hữu
Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai	200.365	4.104	100.253	32.609	132.862	44.885	87.977
Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú	138.717	3.217	62.522	17.449	79.971	37.485	42.486
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	86.913	(1.813)	31.924	80.068	111.992	30.625	81.367
Công ty CP Tư vấn thiết kế Xuân Mai	22.071	107	73.231	16.526	89.757	64.059	25.698
Công ty CP Xây lắp Xuân Mai	162.213	(2.243)	165.944	4.875	170.819	143.890	26.929
Công ty CP Cơ điện Xuân Mai	14.639	(40.232)	105.223	13.359	118.582	87.340	31.242
Công ty CP Cơ giới vận tải Xuân Mai	31.951	2.593	18.256	6.614	24.870	6.256	18.614
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	125.358	5.919	343.890	7.178	351.068	255.189	95.879

Nguồn: Báo cáo tài chính sau kiểm toán năm 2024 của các Công ty

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



Chuỗi giá trị Xuân Mai Corp

2.5. Tình hình tài chính

Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu VNĐ

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản ngắn hạn	1.870.604	2.553.065
Tài sản dài hạn	912.199	849.144
Tổng cộng tài sản	2.782.803	3.402.209
Nợ ngắn hạn	1.604.038	2.409.880
Nợ dài hạn	323.589	89.590
Tổng nợ phải trả	1.927.627	2.499.470

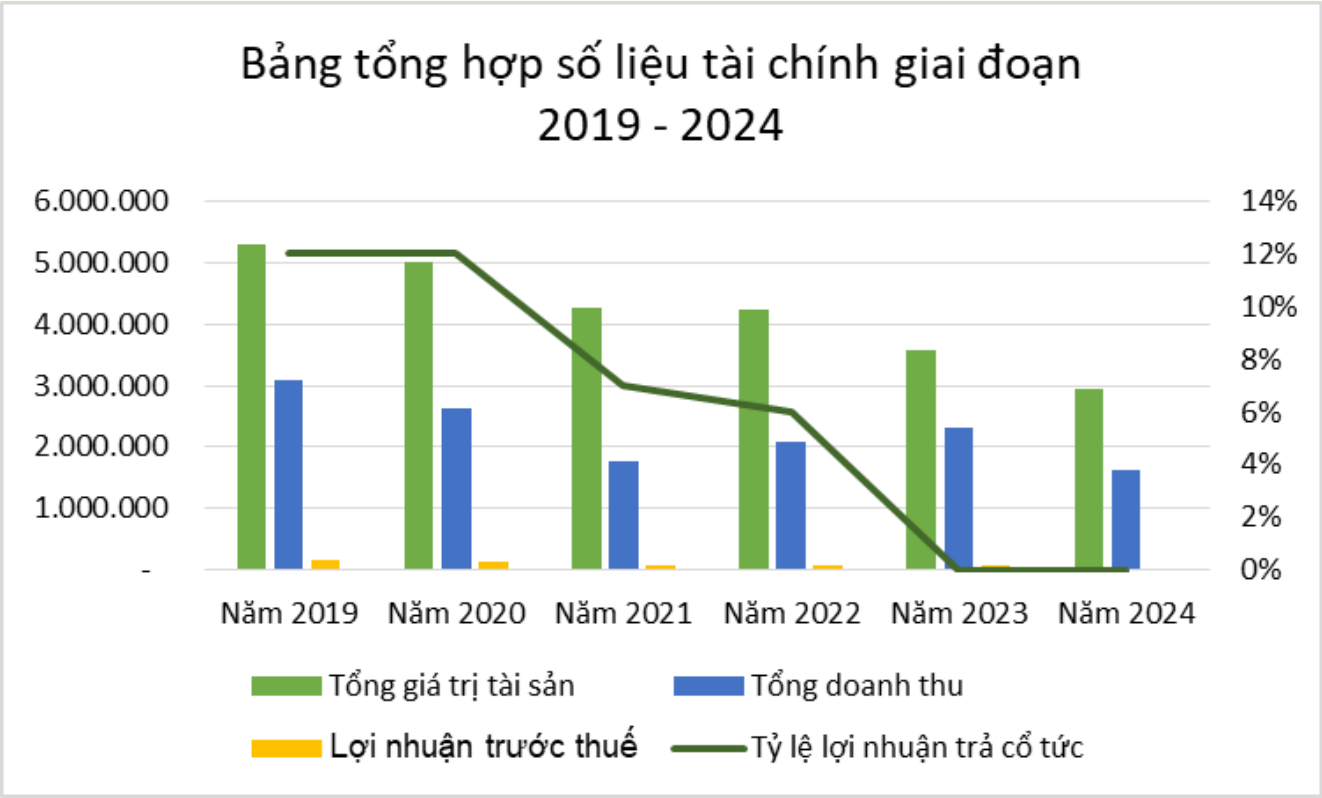
Hợp nhất toàn Công ty

Đơn vị tính: triệu VNĐ

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản ngắn hạn	2.229.060	2.906.390
Tài sản dài hạn	714.746	677.454
Tổng cộng tài sản	2.943.806	3.583.844
Nợ ngắn hạn	1.670.995	2.564.043
Nợ dài hạn	385.172	86.603
Tổng nợ phải trả	2.056.167	2.650.647

2.5. Tình hình tài chính

Đơn vị tính: triệu VNĐ



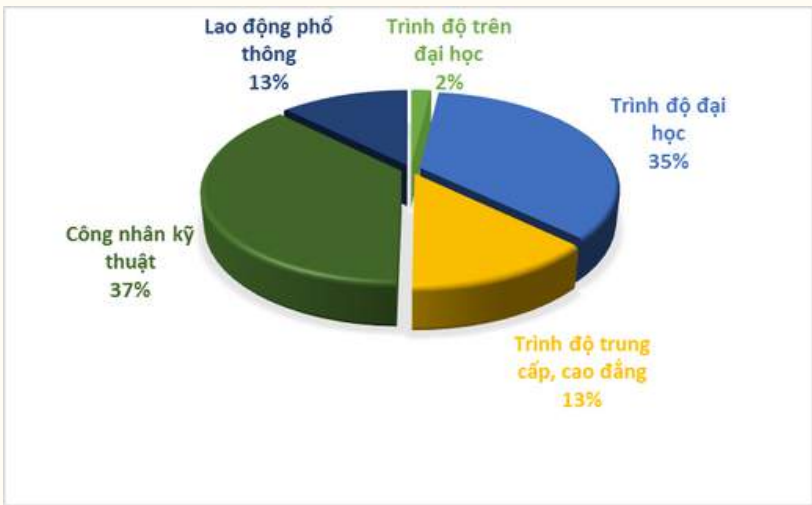
Nguồn: Báo cáo tài chính sau kiểm toán hợp nhất các năm 2019 - 2024

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,13	1,33
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,65	0,66
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,74	0,70
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	2,84	2,32
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho	2,02	1,23
+ Vòng quay tổng tài sản	0,56	0,49
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,02	0,005
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	0,05	0,01
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,01	0,005
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,02	0,03

Nguồn: Báo cáo tài chính sau kiểm toán hợp nhất các năm 2023 - 2024

2.6. Tổ chức nhân sự

Tổng số lao động bình quân tính đến 31/12/2024 là 936 người với cơ cấu như sau:

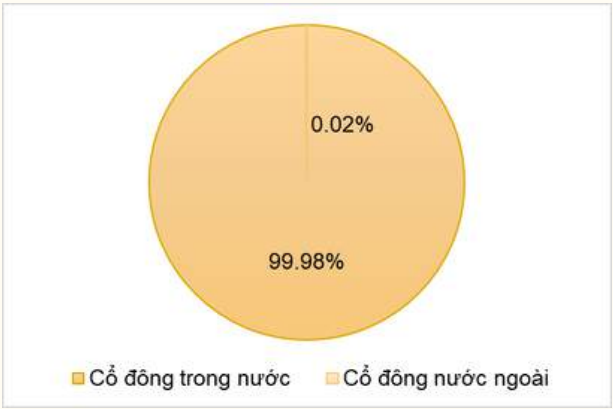
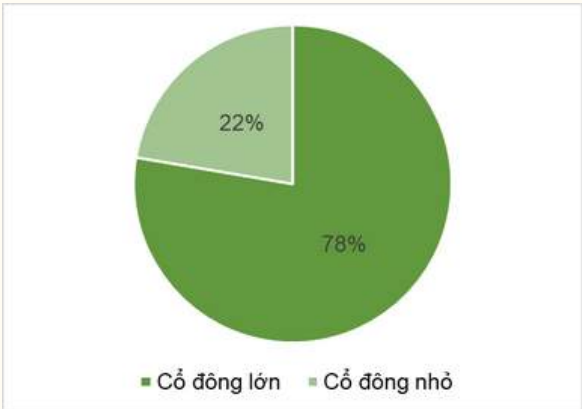


2.7. Cơ cấu cổ đông

Năm 2024: Tổng số cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai niêm yết trên sàn UPCOM là 71.403.929 cổ phiếu.

Căn cứ theo danh sách cổ đông do Tổng Công ty lưu ký và bù trừ Chứng khoán Việt Nam cấp tại ngày 26/3/2024, số lượng cổ phiếu và cơ cấu cổ đông của Công ty như sau:

TT	Loại cổ phiếu	Số lượng CF	Tỷ lệ (%)
1	Tổng số cổ phiếu	71.405.689	100
2	Cổ phiếu quỹ	1.760	0,0026
3	Cổ phiếu đang lưu hành	71.403.929	99,9974
4	Cổ phần tự do chuyển nhượng	71.403.929	100
5	Cổ phần hạn chế chuyển nhượng	-	0



Số lượng cổ phần mà cổ đông tổ chức nắm giữ là 843 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,0012%; cổ đông cá nhân nắm giữ 71.403.086 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,9988%.

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu

Năm 2005 - 2007	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:3, 1:1, 2:3 tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng
Năm 2010	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1, tăng vốn điều lệ lên 199,982 tỷ đồng
Năm 2015 - 2017	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1, 3:1, tăng vốn điều lệ lên 399,947 tỷ đồng
Năm 2018	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 4:1 và trả cổ tức bằng cổ phiếu 10%, tăng vốn điều lệ lên 549,919 tỷ đồng
Năm 2019	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 6:1, tăng vốn điều lệ lên 673,643 tỷ đồng
Năm 2024	Chi trả cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu tỷ lệ 6%, tăng vốn điều lệ lên 714,057 tỷ đồng.

Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm 2024, Công ty không thực hiện giao dịch liên quan đến cổ phiếu quỹ của Công ty. Hiện số lượng cổ phiếu quỹ của Công ty là 1.760 cổ phiếu, tương đương tỷ lệ 0,0025% vốn điều lệ.

Các chứng khoán khác:

Ngoài số lượng 71.403.929 cổ phiếu bao gồm 1.760 cổ phiếu quỹ và 71.403.929 cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trên thị trường chứng khoán, đến thời điểm 31/12/2023, Công ty Xuân Mai không còn chứng khoán nào khác.

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

Công ty cam kết triển khai đầy đủ các yêu cầu, quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững, đồng thời tuân thủ các tiêu chuẩn an toàn, chất lượng đã được ban hành. Trong suốt quá trình hoạt động, Công ty chú trọng đánh giá toàn diện các tác động môi trường và xã hội, từ giai đoạn lập dự án, thi công đến vận hành dự án.

Công ty luôn thực hiện đánh giá tác động môi trường (ĐTM) theo quy định của Luật Bảo vệ Môi trường và các nghị định, thông tư hướng dẫn liên quan. Các báo cáo ĐTM được lập ngay từ khâu chuẩn bị dự án, qua đó nhận diện rõ những yếu tố có thể ảnh hưởng tiêu cực như phát thải bụi, tiếng ồn, rung động, chất thải rắn, nước thải, cũng như rủi ro an toàn lao động trong quá trình xây dựng và vận hành. Việc tuân thủ chặt chẽ các quy trình phê duyệt của cơ quan chức năng nhằm đảm bảo dự án được tiến hành minh bạch, đúng quy định, cũng như kịp thời triển khai các giải pháp kiểm soát, khắc phục tác động.

Tại các nhà máy sản xuất cấu kiện bê tông, Công ty áp dụng quy trình quản lý môi trường – an toàn – vệ sinh lao động theo mô hình khép kín, thường xuyên được cập nhật để phù hợp với tiêu chuẩn quốc tế ISO 14001 về quản lý môi trường, ISO 45001 về an toàn, vệ sinh lao động. Khu vực nhà xưởng, kho bãi được bố trí thông thoáng, có hệ thống thu gom bụi, thu gom nước mưa riêng biệt với nước thải sản xuất để ngăn ngừa nguy cơ ô nhiễm. Ngoài ra, mỗi nhà máy định kỳ thực hiện quan trắc môi trường (không khí, nước, tiếng ồn) và tổ chức bảo trì, bảo dưỡng máy móc, dây chuyền sản xuất để duy trì hoạt động ổn định, an toàn.

Tại công trường thi công, Công ty áp dụng biện pháp quản lý chặt chẽ về chất lượng không khí, tiếng ồn, chất thải rắn và nước thải xây dựng. Công tác dọn dẹp vệ sinh và thu gom rác thải xây dựng được tiến

hành thường xuyên, giảm thiểu nguy cơ tắc nghẽn cống rãnh, đổ thải bừa bãi. Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, vận chuyển đến khu vực xử lý đúng quy định, tránh ô nhiễm môi trường và đảm bảo an toàn giao thông.

Song hành cùng việc bảo vệ môi trường, Công ty đặc biệt quan tâm đến an toàn và phúc lợi của người lao động. Toàn bộ kỹ sư, công nhân tham gia dự án đều được tập huấn định kỳ về an toàn lao động theo quy định của Luật An toàn, Vệ sinh lao động, được trang bị phương tiện bảo hộ như mũ, găng tay, giày chống trượt, dây đai an toàn, v.v. và thực hiện nghiêm túc quy trình làm việc an toàn trên cao, trong không gian kín, cũng như khu vực có nguy cơ cháy nổ. Song song với đó, chính sách phúc lợi của Công ty cũng được xây dựng đầy đủ, đảm bảo các quyền lợi về lương, thưởng, bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, chế độ nghỉ phép và khám sức khỏe định kỳ.

Bên cạnh trách nhiệm với người lao động, Công ty không ngừng củng cố mối quan hệ hài hòa với cộng đồng tại khu vực triển khai dự án. Công ty thường xuyên phối hợp cùng chính quyền địa phương trong các hoạt động thiện nguyện, hỗ trợ xây dựng hạ tầng thiết yếu, đồng thời, việc ưu tiên tuyển dụng lao động tại chỗ đã góp phần cải thiện thu nhập, nâng cao đời sống của người dân khu vực dự án.

Trong lĩnh vực quản trị môi trường nội bộ, Công ty triển khai các biện pháp tiết kiệm năng lượng như thiết kế không gian làm việc tận dụng ánh sáng tự nhiên, khuyến khích cán bộ nhân viên tắt đèn, điều hòa, máy tính khi không sử dụng. Công ty cũng nỗ lực tìm kiếm, ứng dụng các giải pháp công nghệ mới, hướng tới xây dựng xanh, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường và thúc đẩy giảm phát thải khí nhà kính.

Nhìn chung, hệ thống quản lý môi trường – xã hội của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai được thiết kế theo hướng kết hợp chặt chẽ giữa lợi ích kinh doanh và mục tiêu phát triển bền vững. Các chính sách, quy trình và hoạt động cụ thể của Công ty liên tục được cập nhật, hoàn thiện nhằm thích ứng với yêu cầu ngày càng cao về chất lượng công trình, tiêu chuẩn môi trường và quyền lợi của người lao động, cộng đồng. Trong tương lai, Công ty tiếp tục tăng cường đầu tư vào công nghệ xanh, phát triển các giải pháp xây dựng hiện đại. Tất cả những nỗ lực này khẳng định cam kết dài hạn của Công ty trong việc tạo ra giá trị kinh tế, gắn liền với bảo vệ môi trường và đóng góp tích cực cho xã hội, đáp ứng kỳ vọng của nhà đầu tư, đối tác và cộng đồng.

3. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

3.1. Báo cáo hoạt động kinh doanh

3.2. Báo cáo đánh giá tài sản, nguồn vốn

3.3. Kế hoạch hoạt động 2025



3.1. Báo cáo hoạt động kinh doanh

Các hoạt động mà Công ty đã thực hiện trong năm 2024:

Công tác Đầu tư & Kinh doanh BĐS

- Ký kết hợp đồng hợp tác với Công ty CP Phát triển Đô thị Yên Bình, mở rộng thị trường tại Thái Nguyên;
- Hoàn thành công tác bán hàng tại tòa NO-DV01 dự án Rose Town và tiếp tục triển khai bán các diện tích đỗ xe tại tầng hầm, tầng để xe cho cư dân;
- Hoàn tất công tác bán hàng tại dự án Hà Nội Paragon.

Công tác đấu thầu

- Trong năm 2024, Công ty thực hiện ký kết hợp đồng thành công với tổng giá trị ~2.700 tỷ đồng;
- Đáng chú ý, tổng giá trị hợp đồng RC là ~2.300 tỷ đồng (chiếm ~85%).

Công tác thi công xây lắp

- Trong năm 2024, Công ty thực hiện triển khai quản lý 19 dự án thi công xây lắp (11 dự án PC, 08 dự án RC);
- Tiến độ và chất lượng: Công ty đã triển khai quản lý thi công hoàn thành 14 dự án và đang triển khai 05 dự án (Seahorse Nha Trang; T2 Nội Bài; Trường học Đoàn Thị Điểm; Trường học Việt Đức; Chung cư Yên Bình – GĐ1);
- Về tiến độ: trong năm 2024 Công ty triển khai không có công trình/dự án nào bị chậm tiến độ dẫn đến bị phạt tiến độ hợp đồng;
- Về công tác quản lý chất lượng: đảm bảo tuân thủ các quy định của Pháp luật và cam kết với Chủ đầu tư;
- Đối với công tác lựa chọn thầu phụ thi công: Công ty đã thực hiện ký kết 204 hợp đồng và phụ lục hợp đồng thầu phụ, với tổng giá trị giao thầu ~1.082 tỷ đồng, thời gian và đơn vị được lựa chọn đáp ứng tiến độ công việc và đảm bảo chi phí phương án kinh doanh;
- Đối với công tác lựa chọn nhà thầu cung cấp và mua sắm vật tư: Công ty đã thực hiện tìm kiếm và ký kết các hợp đồng thuộc 28 nhóm vật tư với tổng giá trị ~294,5 tỷ đồng. Các vật tư mua sắm đáp ứng tiến độ và chất lượng yêu cầu;
- Đối với công tác lựa chọn đơn vị cung cấp, và quản lý thiết bị: Công ty đã thực hiện tìm kiếm và ký kết 54 hợp đồng thuê thiết bị với tổng giá trị khoảng 18 tỷ đồng. Các thiết bị, công cụ dụng cụ được thuê đảm bảo tiến độ và chất lượng yêu cầu.

Công tác tài chính kế toán

- Trong năm 2024, công tác tài chính kế toán được quản lý chủ động, cung cấp báo cáo quản trị kịp thời, hỗ trợ BĐH và HĐQT đưa ra quyết định nhanh chóng;
- Phối hợp chặt chẽ với các ngân hàng, đối tác để đảm bảo nguồn vốn cho các công trình;
- Hệ thống hạch toán ngày càng hoàn thiện, áp dụng hiệu quả các chính sách mới về kế toán và thuế;
- Bổ sung các nhân sự trẻ để tiếp tục đào tạo đội ngũ kế cận, đáp ứng kế hoạch phát triển trung & dài hạn.
- Công tác thu hồi công nợ đạt ~325 / 936 tỷ đồng nợ xấu.

Công tác HSE

- Công ty tiếp tục áp dụng hệ thống quản lý ISO 45001:2018 một cách toàn diện và triệt để;
- Triển khai huấn luyện, giám sát và ngăn chặn kịp thời các yếu tố gây nguy hại trong công tác ATVSLĐ – PCCC trong phạm vi toàn hệ thống.

3.1. Báo cáo hoạt động kinh doanh

Công tác triển khai BIM và ứng dụng CNTT

- Bắt nhịp với xu hướng phát triển và đáp ứng các yêu cầu cấp thiết của việc ứng dụng BIM trong thi công xây dựng, Công ty không ngừng nâng cao năng lực đội ngũ nhân sự thông qua các chương trình đào tạo chuyên sâu, đồng thời đầu tư mạnh mẽ vào hệ thống thiết bị và công nghệ tiên tiến. Mục tiêu là đảm bảo BIM được triển khai hiệu quả, tối ưu hóa quy trình quản lý thi công, nâng cao chất lượng dự án và tăng cường năng lực cạnh tranh trên thị trường.
- Về ứng dụng CNTT: Duy trì ổn định hệ thống, khắc phục nhanh sự cố thiết bị, quản lý server an toàn, bảo mật và đồng bộ. Tiếp tục phát triển phần mềm nội bộ và đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý, điều hành.
- Công tác kiểm soát, nghiên cứu kỹ thuật công nghệ: Trong năm 2024 đã thực hiện hiệu quả các nhiệm vụ trọng tâm, bao gồm kiểm soát tốt hồ sơ thiết kế tại 5 dự án, nghiên cứu cải tiến quy trình, thử nghiệm công nghệ sản xuất như bê tông chống cháy và phụ gia mới.
- Công ty cũng đã cải tiến quy trình thiết kế và thi công nhằm tối ưu hóa chi phí và năng suất, góp phần nâng cao hiệu quả sản xuất và thi công.

Công tác nội chính

- Công ty đã tiến hành điều chỉnh chức năng nhiệm vụ một số phòng ban và chính thức áp dụng trong Quý I/2024.
- Thu nhập bình quân đầu người: ~16,8 triệu đồng/người/tháng (số liệu năm 2023 là 16,1 triệu đồng/người/tháng).
- Nhằm nâng cao khả năng quản trị điều hành phù hợp với điều kiện hiện tại, Công ty đã triển khai rà soát, bổ sung và ban hành mới 06 quy chế và 46 quy trình tác nghiệp nội bộ.
- Công tác đào tạo nội bộ trong năm 2024 đã triển khai được 74 giờ / 153 giờ đào tạo theo kế hoạch, đạt ~48,37%.



3.2. Báo cáo đánh giá tài sản, nguồn vốn

Tình hình tài sản:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Nội dung	Số đầu năm	Số cuối năm	Tăng/Giảm (+/-)
A	Tài sản ngắn hạn	2.906.390	2.229.060	(677.330)
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	169.111	76.284	(92.827)
II	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	10.041	4.041	(6.000)
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	1.430.782	993.309	(437.473)
IV	Hàng tồn kho	1.233.846	1.120.327	(113.519)
V	Tài sản ngắn hạn khác	62.610	35.099	(27.511)
B	Tài sản dài hạn	677.454	714.746	37.292
I	Các khoản phải thu dài hạn	19.109	115.613	96.504
II	Tài sản cố định	328.109	238.671	(89.438)
III	Bất động sản đầu tư	207.671	242.702	35.031
IV	Tài sản dở dang dài hạn	13.524	12.654	(870)
V	Đầu tư tài chính dài hạn	103.459	89.189	(14.270)
VI	Tài sản dài hạn khác	5.582	15.916	10.334
	Tổng cộng tài sản	3.583.844	2.943.806	(640.038)

Tình hình nợ phải trả:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Nội dung	Số đầu năm	Số cuối năm	Tăng/Giảm (+/-)
A	Nợ phải trả	2.650.647	2.056.167	(594.480)
I	Nợ ngắn hạn	2.564.044	1.670.995	(893.049)
II	Nợ dài hạn	86.603	385.172	298.569
B	Vốn chủ sở hữu	933.197	887.639	(45.558)
	Lợi ích cổ đông thiểu số	20.829	19.815	(1.014)
	Tổng cộng nguồn vốn	3.583.844	2.943.806	(640.038)

Cơ cấu nguồn vốn:

STT	Nội dung	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Nợ ngắn hạn / Tổng nguồn vốn	71%	72%	57%
2	Nợ dài hạn / Tổng nguồn vốn	8%	2%	13%
3	Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	21%	26%	30%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 sau kiểm toán của Công ty

3.3. Kế hoạch hoạt động 2025

Căn cứ tình hình thị trường cũng như các dự án mà Công ty sẽ triển khai trong năm 2025, một số chỉ tiêu cơ bản trong kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty dự kiến như sau trình ĐHCĐ thường niên 2025 như sau:

- Doanh thu hợp nhất: 2.627,372 tỷ đồng, tăng trưởng 67,8%
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 24,621 tỷ đồng, tăng trưởng 235,6%

Các giải pháp thực hiện:

Công tác phát triển thị trường:

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

Công tác tổ chức, nhân sự:

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

Công tác tài chính:

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

Công tác quản trị Công ty con:

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

4. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY



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

Trong bối cảnh nền kinh tế gặp nhiều khó khăn, năm 2024, kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ đạt 50 - 70% kế hoạch đối với các chỉ tiêu sản lượng, doanh thu và 10% đối với chỉ tiêu lợi nhuận. Trong năm 2024, Công ty tiếp tục triển khai một số dự án trọng điểm như Dự án Rose Town tại quận Hoàng Mai, Hà Nội; Dự án cải tạo nhà ga hành khách T2 Nội Bài; Dự án Tòa nhà văn phòng Vinata Hà Nội, đồng thời tiếp tục thi công lắp dựng nhiều dự án nhà công nghiệp, có nguồn vốn FDI như Nitori, SMC, Asahi, SLP,...

Trong năm 2024, HĐQT đã bám sát diễn biến thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, linh hoạt chỉ đạo Ban điều hành giúp Công ty duy trì được nguồn việc và đảm bảo nguồn thu nhập cho người lao động.

Năm 2024, HĐQT Công ty đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ trong công tác định hướng, chỉ đạo, quản lý Công ty trong phạm vi thẩm quyền của HĐQT, thể hiện ở các lĩnh vực:

- Triển khai các cuộc họp và thống nhất về chiến lược, định hướng phát triển, kế hoạch sản xuất kinh doanh và chỉ đạo công tác quản lý trong phạm vi thẩm quyền của HĐQT;
- Ban hành nghị quyết, Quyết định và giám sát Ban điều hành trong việc triển khai và thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 và các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT;
- Thông qua chương trình, nội dung, nghị quyết trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2024;
- Thông qua các chủ trương liên quan đến việc chuyển nhượng các Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng căn hộ, diện tích thương mại tại các Dự án thực hiện đối trừ công nợ bằng sản phẩm;
- Phê duyệt các nội dung liên quan đến hoạt động vay vốn, bảo lãnh cho Công ty mẹ và các công ty con tại các tổ chức tín dụng, nhằm đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Quyết định các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của HĐQT.

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

Thực hiện theo quy định tại Điều lệ Công ty, các quy định, quy chế quản lý nội bộ và pháp luật hiện hành, hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban TGD trong năm 2024 như sau:

- Giám sát và kiểm soát chiến lược, quyết định về chiến lược và kế hoạch phát triển trung dài hạn, chỉ đạo việc thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh và lập báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024; triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025;
- Chuẩn bị nguồn vốn cho các dự án đang và sắp triển khai của Công ty;
- Tổ chức thực hiện nghiêm túc việc lập báo cáo tài chính quý, bán niên và báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty mẹ và hợp nhất các Công ty con;
- Giám sát việc tổ chức, triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành;
- Giám sát hoạt động quản lý, điều hành của Ban TGD trong việc nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, đảm bảo chất lượng và tiến độ công trình, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra;
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin đảm bảo kịp thời và minh bạch theo quy định;
- Chỉ đạo thực hiện hoạt động kiểm toán nội bộ và quản trị rủi ro; sắp xếp điều chỉnh mô hình, thực hiện tái cấu trúc bộ máy tại Công ty mẹ và các đơn vị thành viên.

HĐQT ghi nhận những kết quả đã đạt được của Ban TGD và ban điều hành các cấp trong quá trình thực hiện kế hoạch năm 2024 đã được ĐHĐCĐ thông qua.

4.3. Kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

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

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

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

Về công nghệ:

- Tập trung chuyển đổi số và triển khai các dự án công nghệ thông tin trọng điểm: Phê duyệt, ban hành chiến lược phát triển CNTT giai đoạn 2025 – 2029 về kiến trúc tổng thể CNTT làm định hướng cho việc triển khai các nền tảng ứng dụng BIM, hạ tầng, dữ liệu, bảo mật; ứng dụng số hóa vào quy trình nội bộ, thông tin số liệu được cập nhật trên hệ thống chính xác, kịp thời, làm cơ sở cho công tác quản lý, báo cáo, ra quyết định.
- Nghiên cứu, đầu tư dây chuyền công nghệ mới, tái cơ cấu các nhà máy, góp phần nâng cao năng suất hoạt động và gia tăng hiệu quả kinh doanh tại các đơn vị.

Về công tác quản trị:

- Tăng cường toàn diện công tác quản trị rủi ro trên các mặt hoạt động; nâng cao chất lượng, hiệu lực, hiệu quả công tác kiểm tra và giám sát tuân thủ.
- Cải tiến cơ cấu tổ chức và hệ thống quản lý, xây dựng môi trường làm việc minh bạch, sáng tạo và công bằng cho tất cả nhân viên.
- Quản trị các công ty con: nhằm tạo tính thống nhất và tối ưu hóa nguồn lực giữa công ty mẹ và công ty thành viên, công ty liên kết, trong năm 2025, Công ty tiếp tục đẩy mạnh mô hình quản lý tập trung. Bên cạnh đó, tăng cường hoạt động kiểm tra giám sát các công ty con thông qua Ban kiểm soát công ty con và Ban kiểm toán nội bộ của Công ty mẹ nhằm đánh giá, giám sát các phương án kinh doanh đã được phê duyệt, kiểm soát chi phí cũng tình hình hoạt động của các đơn vị này.

Về tài chính:

- Thúc đẩy thu hồi công nợ, giám sát chặt chẽ và cập nhật thường xuyên để đẩy mạnh xử lý các khoản nợ xấu đã tồn đọng từ giai đoạn trước; xử lý quyết liệt các bất động sản đầu tư tại các dự án như Ecogreen Sài Gòn, 360 Giải Phóng và một số dự án khác nhằm thu hồi vốn;
- Triển khai hệ thống real-time trên tất cả công trường để ghi nhận và cập nhật tất cả diễn biến về tiến độ, trong đó có tiến độ thanh toán từ khách hàng, dòng tiền, chi phí... cùng các cảnh báo rủi ro tương ứng, phục vụ công tác quản lý, điều hành dự án;
- Tăng cường vai trò của Giám đốc dự án trong quản lý rủi ro về tài chính, có giải pháp sớm trong trường hợp nhận thấy dấu hiệu mất cân đối dòng tiền để xử lý cùng chủ đầu tư.

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

5. QUẢN TRỊ CÔNG TY



Hội đồng quản trị (BOD)

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

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Văn phòng Hội đồng quản trị:

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

- Ông Vũ Cao Dũng: Trợ lý Hội đồng quản trị
- Bà Phạm Thị Thanh Huyền: Thư ký Hội đồng quản trị

Hoạt động của Văn phòng hội đồng quản trị:

- Văn phòng Hội đồng quản trị là bộ phận tham mưu, giúp việc, làm việc độc lập về nghiệp vụ dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Hội đồng quản trị.
- Văn phòng HĐQT thực hiện nhiệm vụ giám sát, theo dõi và đôn đốc các đơn vị, phòng ban thực hiện các quyết định, chỉ thị và nhiệm vụ được HĐQT giao; theo dõi tình hình hoạt động, tổng hợp, báo cáo kết quả của các đơn vị tới HĐQT; phối hợp với các phòng ban liên quan trong việc rà soát, xây dựng, điều chỉnh các văn bản định chế về quản trị doanh nghiệp, phù hợp với quy định của Pháp luật.
- Thực hiện công bố thông tin đảm bảo đúng quy định của pháp luật về nghĩa vụ công bố thông tin của công ty đại chúng.
- Thực hiện các thủ tục Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024.

Ban Kiểm toán nội bộ:

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

- Ông Nguyễn Minh Đức: Trưởng ban
- Ông Nguyễn Đức Thảo: Phó ban
- Ông Nguyễn Huy Hoàng: Thành viên

Hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ:

- Ban Kiểm toán nội bộ thực hiện vai trò kiểm tra, giám sát, đánh giá tính tuân thủ, trung thực, đúng đắn, hiệu quả trong công tác quản lý, điều hành và thực thi mọi hoạt động của Công ty; đưa ra các báo cáo đánh giá mang tính độc lập, khách quan, trình Hội đồng quản trị để có các chính sách phù hợp nhằm điều chỉnh công tác quản trị điều hành và quản lý chi phí; tư vấn, tham mưu cho HĐQT nhằm đảm bảo các hoạt động của Công ty tuân thủ quy định của Pháp luật, đạo đức kinh doanh, Quy định nội bộ của Công ty, giúp kiểm soát rủi ro và nâng cao hiệu quả hoạt động.
- Trong năm 2024, Ban Kiểm toán nội bộ thực hiện kiểm tra, giám sát các hoạt động của Công ty theo đúng chức năng, nhiệm vụ của mình như thẩm định Báo cáo tài chính, kiểm tra đánh giá công tác phê duyệt hợp đồng, quá trình lựa chọn nhà thầu tham gia dự án, quyết toán nhà thầu các dự án mà Công ty triển khai.

Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã thực hiện 24 cuộc họp với thời gian, nội dung cụ thể như sau:

TT	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung	TT	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung
1	01/2024/NQ/XMC-HĐQT	05/01/2024	Hủy mẫu con dấu doanh nghiệp	13	11/2024/NQ/XMC-HĐQT	27/5/2024	Sửa đổi, bổ sung cam kết bảo lãnh cho Công ty CP Xây lắp Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội
2	02/2024/NQ/XMC-HĐQT	04/03/2024	Sửa đổi, bổ sung cam kết bảo lãnh cho Công ty CP Xây lắp Xuân Mai tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Hà Nội	14	12/2024/NQ/XMC-HĐQT	01/07/2024	Phê duyệt phương án bán diện tích thương mại thuộc tòa nhà CT1 Khu dân cư Ngô Thi Nhậm
3	03/2024/NQ/XMC-HĐQT	06/03/2024	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2024	15	12A/2024/NQ/XMC-HĐQT	01/07/2024	Phê duyệt phương án chuyển nhượng các căn hộ tại Dự án Ecolife Riverside Nhơn Bình
4	04/2024/NQ/XMC-HĐQT	15/03/2024	Thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp và chỉnh sửa Điều lệ Công ty	16	13/2024/NQ/XMC-HĐQT	01/08/2024	Hợp tác đầu tư Dự án nhà ở cao tầng tại ô đất TT-01 và TT-03 thuộc Dự án Khu đô thị Yên Bình, Thái Nguyên
5	04A/2024/NQ/XMC-HĐQT	02/04/2024	Thông qua phương án chuyển nhượng các Hợp đồng mua bán shophouse Dự án Ecogreen Sài Gòn	17	13A/2024/NQ/XMC-HĐQT	05/11/2024	Phê duyệt chủ trương tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị Tây Nam xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn
6	05/2024/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN	20/04/2024	Nghị quyết họp ĐHĐCĐ thường niên 2024	18	14/2024/NQ/XMC-HĐQT	12/11/2024	Kế hoạch SXKD và PA vay vốn giai đoạn 2024 - 2025 tại ngân hàng BIDV - CN Hà Đông
7	06/2024/NQ/XMC-HĐQT	20/04/2024	Bầu chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2024 - 2029	19	15/2024/NQ/XMC-HĐQT	13/11/2024	Phương án bán shophouse, căn hộ Ecogreen Sài Gòn và mua tăng hàm tòa CT2 Tô Hiệu với Công ty XMH
8	06A/2024/NQ/XMC-HĐQT	20/04/2024	Mời ông Nguyễn Thọ Phùng làm cố vấn cho HĐQT Công ty	20	16/2024/NQ/XMC-HĐQT	14/11/2024	Kế hoạch SXKD và PA vay vốn giai đoạn 2024 - 2025 tại ngân hàng BIDV - CN Sở Giao dịch 1
9	07/2024/NQ/XMC-HĐQT	22/04/2024	Thông qua việc điều chỉnh nội dung ủy quyền tại phương án chuyển nhượng các Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án Ecogreen Sài Gòn	21	17/2024/NQ/XMC-HĐQT	14/11/2024	Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội
10	08/2024/NQ/XMC-HĐQT	22/04/2024	Thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp và chỉnh sửa điều lệ Công ty	22	18/2024/NQ/XMC-HĐQT	03/12/2024	Thay đổi đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024
11	09/2024/NQ/XMC-HĐQT	23/04/2024	Vay vốn tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN SGD 1	23	19/2024/NQ/XMC-HĐQT	04/12/2024	Cam kết bảo lãnh cho XMB tại BIDV Hà Đông
12	10/2024/NQ/XMC-HĐQT	03/05/2024	Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Thăng Long	24	20/2024/NQ/XMC-HĐQT	12/12/2024	Cam kết bảo lãnh cho XMH tại BIDV Hà Đông
				25	21/2024/NQ/XMC-HĐQT	31/12/2024	Trích lập dự phòng phải thu khó đòi ngày 31/12/2024

Ban Kiểm soát

Thành viên Ban Kiểm soát

TT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV BKS	Ngày không còn là TV BKS	Trình độ chuyên môn
1	Nguyễn Minh Đức (Sinh năm 1989)	Trưởng BKS	20/4/2019	20/4/2024	Cử nhân Kế toán, Thạc sỹ quản trị kinh doanh
2	Nguyễn Minh Đức (Sinh năm 1978)	Trưởng BKS	20/4/2024		Thạc sỹ tài chính
3	Phạm Mỹ Hạnh	Thành viên	05/5/2023		Cử nhân Luật
4	Phạm Thị Thanh Huyền	Thành viên	20/4/2019		Thạc sỹ Tài chính doanh nghiệp và kiểm soát quản trị

Hoạt động giám sát của Ban Kiểm soát:

Trong năm 2024, Ban Kiểm soát thực hiện 4 cuộc họp để triển khai các nội dung sau:

- Giám sát hoạt động của HĐQT trong việc triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2024; việc tuân thủ các quy định của pháp luật trên cơ sở xem xét các Nghị quyết, quyết định, văn bản ban hành của HĐQT.
- Xem xét các báo cáo tài chính, báo cáo tiến độ thực hiện kế hoạch sản xuất, kinh doanh trong năm 2024.
- Xem xét các báo cáo và ý kiến của tổ chức kiểm toán.
- Tham gia các buổi họp của Ban Lãnh đạo công ty về kế hoạch kinh doanh hàng tháng, quý và báo cáo tình hình thực hiện kết quả kinh doanh.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác được Đại hội đồng cổ đông giao.

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

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

Mức trả thù lao cho HĐQT, BKS:

Mức thưởng cho Ban điều hành:

Theo BCTC Công ty mẹ năm 2024 sau kiểm toán, thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

1. Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch HĐQT	1.649.899.380 đồng
2. Ông Nguyễn Đức Cử	Phó Chủ tịch HĐQT	637.514.898 đồng
3. Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên HĐQT	898.763.926 đồng
4. Bà Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên HĐQT	689.569.478 đồng
5. Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên HĐQT	712.624.884 đồng
6. Bà Phạm Thị Hiền	Thành viên HĐQT	629.842.573 đồng
7. Ông Nguyễn Đức Quang	Thành viên HĐQT	376.575.825 đồng

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

Theo BCTC Công ty mẹ năm 2024 sau kiểm toán, thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

8. Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	793.073.832 đồng
9. Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	580.118.554 đồng
10. Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	624.896.652 đồng
11. Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng Giám đốc	579.835.335 đồng
12. Ông Nguyễn Minh Đức (1978)	Phó Tổng Giám đốc	228.337.489 đồng
Ghi chú: Ông Nguyễn Minh Đức (sinh năm 1978) miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc kể từ ngày 19/04/2024.		
13. Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	536.633.894 đồng
14. Ông Nguyễn Minh Đức (1978)	Trưởng Ban kiểm soát	309.056.610 đồng
15. Ông Nguyễn Minh Đức (1989)	Trưởng Ban kiểm soát	148.055.451 đồng
16. Bà Phạm Thị Thanh Huyền	Thành viên BKS	363.224.569 đồng
17. Bà Phạm Mỹ Hạnh	Thành viên BKS	236.515.172 đồng

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

TT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (31/12/2024)		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Thọ Phùng	Người nội bộ	1.874.708	2,63%	2.635.125	3,69%	Nhận chuyển nhượng cổ phần
2	Mai Văn Định	Người nội bộ	85.701	0,12%	187.227	0,26%	Nhận chuyển nhượng cổ phần

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

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

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

6. BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY

1. Ý kiến kiểm toán

1.1. Đơn vị kiểm toán

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA

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

Điện thoại: (024) 6281 1281

1.2. Ý kiến của kiểm toán độc lập

Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2024

- Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

(Phụ lục đính kèm)

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

Hà Nội, ngày 11 tháng 4 năm 2025

Dại diện Công ty



CHỦ TỊCH HĐQT

Bùi Khắc Sơn

Phụ lục: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 sau kiểm toán

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Khái quát

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai là Công ty Cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500443916, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 12 năm 2003, và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 30 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Đức Cừ	Phó chủ tịch	Đến ngày 20/4/2024
Bà Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên	
Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên	
Ông Nguyễn Đức Quang	Thành viên	Từ ngày 20/4/2024
Bà Phạm Thị Hiền	Thành viên	Từ ngày 20/4/2024
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên	Đến ngày 20/4/2024

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Minh Đức	Phó Tổng Giám đốc	Đến ngày 19/4/2024
Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Minh Đức (sinh năm 1978)	Trưởng ban	Từ ngày 20/4/2024
Ông Nguyễn Minh Đức (sinh năm 1989)	Trưởng ban	Đến ngày 20/4/2024
Bà Phạm Thị Thanh Huyền	Thành viên	
Bà Phạm Mỹ Hạnh	Thành viên	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Người đại diện theo pháp luật trong năm và đến ngày lập báo cáo này

Ông Nguyễn Cao Thắng Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê chuẩn và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Ông Nguyễn Cao Thắng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

Số: 03.12.1.2/25/BCKT/NVA.CNHN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, được lập ngày 29 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA

Phó Giám đốc



Nguyễn Hải Linh

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3407-2025-152-1

Kiểm toán viên

Phạm Đức Bảo

Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 5308-2025-152 -1

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.229.060.228.460	2.906.390.276.288
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	76.283.760.495	169.110.476.294
1. Tiền	111		65.283.760.495	169.110.476.294
2. Các khoản tương đương tiền	112		11.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	4.041.088.500	10.041.088.500
1. Chứng khoán kinh doanh	121		41.088.500	41.088.500
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		4.000.000.000	10.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		993.309.289.907	1.430.782.051.348
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.008.283.801.671	1.154.473.622.563
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	145.366.969.140	289.197.271.034
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	17.765.000.000	27.599.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	96.956.536.407	253.095.934.973
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(275.063.017.311)	(293.583.777.222)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	1.120.326.996.821	1.233.846.313.940
1. Hàng tồn kho	141		1.122.546.764.292	1.238.304.318.684
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.219.767.471)	(4.458.004.744)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		35.099.092.737	62.610.346.206
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	1.670.517.231	1.657.804.078
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		29.520.050.504	54.003.556.246
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.18	3.908.525.002	6.948.985.882
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		714.745.987.217	677.453.861.236
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		115.613.188.260	19.108.700.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	121.556.418.492	25.051.930.232
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.7	(5.943.230.232)	(5.943.230.232)
II. Tài sản cố định	220		238.671.464.596	328.108.601.350
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	238.518.170.709	327.781.891.392
- Nguyên giá	222		698.380.395.891	769.966.487.825
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(459.862.225.182)	(442.184.596.433)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	153.293.887	326.709.958
- Nguyên giá	228		4.813.880.647	4.813.880.647
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.660.586.760)	(4.487.170.689)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	242.702.208.436	207.670.589.181
- Nguyên giá	231		292.008.973.646	240.651.605.904
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(49.306.765.210)	(32.981.016.723)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.13	12.653.739.793	13.524.451.136
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12.653.739.793	13.524.451.136
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	89.189.495.482	103.459.658.890
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		88.467.345.482	101.467.508.890
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		722.150.000	722.150.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	1.270.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		15.915.890.650	5.581.860.679
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	13.730.160.806	2.911.701.215
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	2.185.729.844	2.670.159.464
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.943.806.215.677	3.583.844.137.524

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.056.167.250.386	2.650.646.869.762
I. Nợ ngắn hạn	310		1.670.995.030.456	2.564.043.456.147
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	416.380.036.066	649.261.420.078
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	230.512.938.503	145.734.335.722
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	9.475.294.309	7.663.321.302
4. Phải trả người lao động	314		29.021.574.869	34.040.994.098
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	106.523.341.985	70.819.479.643
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	780.959.190	333.602.795
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	75.336.307.842	78.219.450.230
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	788.899.990.677	1.562.267.640.633
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	-	661.653.831
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		14.064.587.015	15.041.557.815
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		385.172.219.930	86.603.413.615
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.16	12.976.621.022	12.976.621.022
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19	45.567.351.025	46.891.764.613
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	6.103.191.268	10.230.350.311
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	311.490.640.000	793.368.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.22	9.034.416.615	15.711.309.669
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		887.638.965.291	933.197.267.762
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	887.638.965.291	933.197.267.762
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		714.056.890.000	673.643.390.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		714.056.890.000	673.643.390.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(30.845.085)	(30.845.085)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.631.748.703	6.631.748.703
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		147.166.000.063	232.123.558.230
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		139.342.795.082	186.946.785.564
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		7.823.204.981	45.176.772.666
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		19.815.171.610	20.829.415.914
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.943.806.215.677	3.583.844.137.524

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thị Ngọc Diệp

Mai Văn Định

Nguyễn Cao Thắng

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**Năm 2024**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.589.929.495.990	2.190.570.867.497
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	356.262.228	2.789.601.831
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.589.573.233.762	2.187.781.265.666
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	1.448.473.374.727	1.984.194.225.188
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		141.099.859.035	203.587.040.481
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	27.080.648.011	104.054.268.722
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	70.826.003.468	117.602.796.148
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		70.586.907.151	117.170.937.391
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		(13.000.163.408)	(368.740.370)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.8	2.691.579.997	5.745.176.626
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	67.622.067.371	130.411.652.820
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.040.692.802	53.512.943.239
12. Thu nhập khác	31	VI.6	11.194.180.005	19.574.329.904
13. Chi phí khác	32	VI.7	5.510.754.556	6.243.696.329
14. Lợi nhuận khác	40		5.683.425.449	13.330.633.575
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.724.118.251	66.843.576.814
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	11.903.042.342	23.863.132.766
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12	484.429.620	680.816.702
18. Lợi nhuận sau thuế	60		7.336.646.289	42.299.627.346
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		7.823.204.981	45.176.772.666
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(486.558.692)	(2.877.145.320)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.13	110	561
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	110	561

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Mai Văn Định

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Thắng

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		19.724.118.251	66.843.576.814
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		43.723.691.322	54.638.012.827
- Các khoản dự phòng	03		(28.097.544.069)	26.110.970.579
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(2.706.335.975)	(4.662.948)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(23.163.429.740)	(103.233.272.711)
- Chi phí lãi vay	06		70.586.907.151	117.539.677.761
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		80.067.406.940	161.894.302.322
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		203.396.906.588	963.220.059.603
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		115.757.554.392	(419.162.592.628)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		34.974.260.039	(447.514.383.656)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(10.831.172.744)	6.573.581.915
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(53.653.965.539)	(119.761.843.588)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.241.183.343)	(6.758.285.558)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.609.211.208)	(4.500.146.140)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		356.860.595.125	133.990.692.270
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.976.737.698)	(7.934.128.556)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		27.694.740.268	7.095.238.599
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(23.920.000.000)	(44.587.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		41.024.000.000	36.781.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác	26		-	297.378.840.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		24.108.891.056	69.931.050.362
Lưu chuyển tiền thuần hoạt động đầu tư	30		64.930.893.626	358.665.000.405

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.395.083.938.652	1.228.716.031.693
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.857.754.316.608)	(1.618.509.683.853)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(51.941.182.073)	(16.122.745.490)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(514.611.560.029)	(405.916.397.650)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(92.820.071.278)	86.739.295.025
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		169.110.476.294	82.366.518.321
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(6.644.521)	4.662.948
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	76.283.760.495	169.110.476.294

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thị Ngọc Diệp

Mai Văn Định

Nguyễn Cao Thắng

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

Contact

Information



Address



4th floor, Xuan Mai Tower, To Hieu Street, Ha Cau Ward, Ha Dong District, Hanoi, Vietnam

Website



www.xmc.com.vn

Phone



(+84 - 024) 7303 8866