



2025

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

MỤC LỤC

01 Tổng quan Công ty

02 Hoạt động SXKD năm 2025

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 Tài chính thành phố Hà Nội đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 12 năm 2003; đăng ký thay đổi lần thứ 32 ngày 10 tháng 9 năm 2025.
- Vốn điều lệ: 714.056.890.000 đồng
- Địa chỉ: Tầng 4 tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường 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.

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

Giá trị cốt lõi



Quá trình hình thành và phát triển

Năm 1983

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

Năm 1993

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

Năm 1999

Hợp tác với hãng RONVEAUX của Vương quốc Bỉ xây dựng một dây chuyền sản xuất các cấu kiện bê tông cốt thép ứng suất trước 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.

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

Năm 2007

Công ty đã thực hiện niêm yết và giao dịch 10 triệu cổ phiếu tại trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là XMC. Vinaconex Xuân Mai đã nhận giải thưởng “Thương hiệu chứng khoán uy tín” năm 2008 và 2010. 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.

Năm 2013 - 2014

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).

Năm 2015

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 ...



Quá trình hình thành và phát triển

Năm 2019

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

Năm 2021

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

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

Năm 2023 - 2025

Thi công một số Dự án hạ tầng quan trọng: 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; Dự án mở rộng Nhà ga hành khách T2 - Cảng hàng không Quốc tế Nội Bài.

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 tiên 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

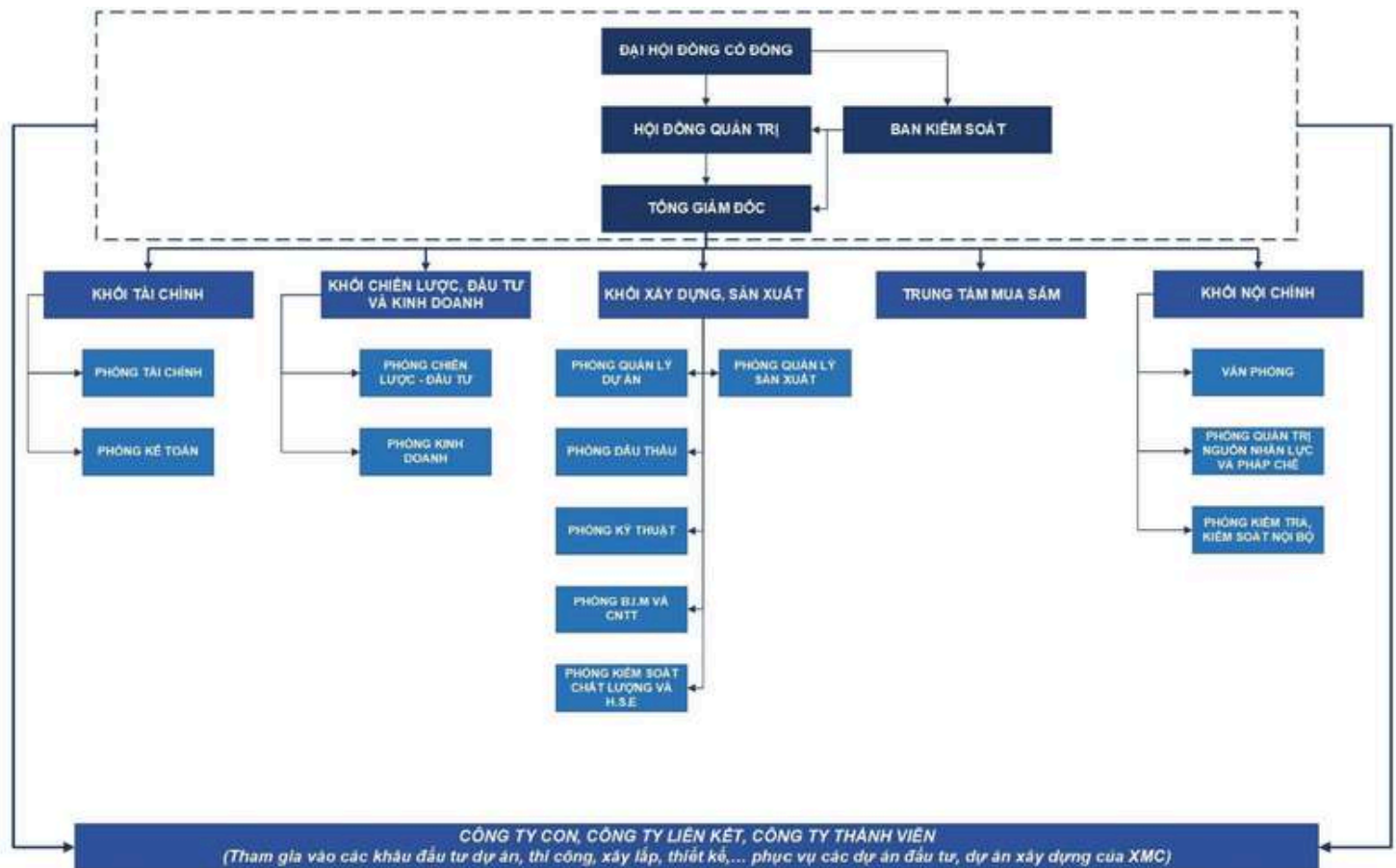
Giải thưởng quốc gia về Bất động sản



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 9 Công ty thành viên khép kín chuỗi giá trị của Xuân Mai Corp từ đầu tư, thiết kế, sản xuất, vận chuyển, lắp dựng, cơ điện, hoàn thiện đến phân phối và quản lý vận hành.

Nhờ vậy mà Công ty đã hoàn toàn chủ động về tiến độ, chất lượng trong việc thi công các công trình với chi phí hợp lý.

Để đảm bảo sự thuận tiện và tiết kiệm chi phí vận chuyển cho đối tác, hệ thống các công ty con của Xuân Mai Corp đã thiết lập mạng lưới sản xuất tại 3 tỉnh thành trọng điểm: Hà Nội, Vĩnh Phúc và Bình Dương.

Điều này cho phép Xuân Mai Corp cung cấp giải pháp xây dựng nhanh chóng, đồng bộ cho các dự án tại cả thị trường miền Bắc và miền Nam.

01. Công ty TNHH MTV Bê tông Xuân Mai

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

02. 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.

03. 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

04. Công ty CP Đầu tư Xuân Mai

- Địa chỉ: Tân An, Đắk Lắk
- Lĩnh vực hoạt động: kinh doanh BĐS
- Vốn điều lệ: 511.000.000.000 đồng
- XMC chiếm 99,8% vốn điều lệ.

06. 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 83,54% vốn điều lệ.

08. Công ty CP Cơ giới Vận tải Xuân Mai

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

05. Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xuân Mai

- Địa chỉ: 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.

07. 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.

09. 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: 100.000.000.000 đồng
- XMC chiếm 99% vốn điều lệ.

Các công ty liên doanh, liên kết

Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội

- Địa chỉ: Hà Đông, Hà Nội
- Lĩnh vực hoạt động: kinh doanh bất động sản.
- Vốn góp của XMC: 225.000.000.000 đồng, chiếm 50% vốn điều lệ.

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.

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 Nguyễn Đức Cử

Chủ tịch HĐQT

Sinh năm: 1957

Trình độ: Cử nhân kinh tế

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 19,99%

Ngày bắt đầu là Thành viên HĐQT: 29/12/2025



Bà Đinh Thị Thanh Hà

Phó Chủ tịch 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



Ông Kim Mạnh Hà

Phó Chủ tịch HĐQT

Sinh năm: 1971

Trình độ: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư thủy lợi

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0,001%

Ngày bắt đầu là Thành viên HĐQT: 29/12/2025



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

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần: theo danh sách do VSD cung cấp tại ngày đăng ký cuối cùng 15/12/2025*

Ban Điều hành



Ông Nguyễn Minh Đức
Tổng Giám đốc

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 đảm nhận vị trí Trưởng BKS Công ty từ tháng 4/2024 - 12/2025. Ngày 2/1/2026, ông được bổ nhiệm giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty.

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



Ông Nguyễn Cao Thắng
Phó Tổng Giám đốc

Sinh năm: 1983

Quê quán: Hà Nam

Trình độ: Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác: Ông Nguyễn Cao Thắng từng giữ các chức vụ Giám đốc Công ty CP Xuân Mai – Đạo Tú, TGD Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai. Hiện ông Nguyễn Cao Thắng giữ chức vụ Phó TGD Công ty đồng thời 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: 254.888 cổ phiếu, tương ứng 0,36% 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.

Ban Điều hành



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: 101.526 cổ phiếu, tương đương 0,14% vốn điều lệ.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần: theo danh sách do VSD cung cấp tại ngày đăng ký cuối cùng 15/12/2025*

Ban Kiểm soát



Bà Vũ Thị Thúy

Trưởng Ban Kiểm soát

- Năm sinh: 1990
- Quê quán: Ninh Bình
- Trình độ: Cử nhân Kế toán
- Quá trình công tác: Bà Vũ Thị Thúy đã có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán. Bà từng giữ chức vụ Phó phòng phụ trách kế toán tại Công ty TNHH Bất động sản Việt Hưng, Công ty TNHH MTV Eco Dream, Kế toán trưởng Công ty cổ phần đầu tư Bảo Hưng.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.

Những thay đổi về nhân sự chủ chốt của Công ty trong năm 2025:

- Ông Bùi Khắc Sơn và bà Phạm Thị Hiền không còn là thành viên HĐQT Công ty kể từ ngày 29/12/2025;
- Ông Nguyễn Đức Cử và ông Kim Mạnh Hà được bầu vào HĐQT Công ty kể từ ngày 29/12/2025;
- Ông Nguyễn Minh Đức và bà Phạm Thị Thanh Huyền không còn là thành viên Ban Kiểm soát Công ty kể từ ngày 29/12/2025;
- Bà Vũ Thị Thúy và ông Vũ Cao Dũng được bầu vào Ban Kiểm soát Công ty kể từ ngày 29/12/2025.

Ngày 31/12/2025, Hội đồng quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 29/2025/NQ/XMC-HĐQT về việc miễn nhiệm chức vụ TGD Công ty đối với ông Nguyễn Cao Thắng và bổ nhiệm chức vụ TGD Công ty đối với ông Nguyễn Minh Đức. Ông Nguyễn Cao Thắng giữ chức vụ Phó TGD Công ty.

Thời điểm hiệu lực: Ngày 02/01/2026.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu chủ yếu

Với tầm nhìn chiến lược dài hạn, Xuân Mai Corp tập trung triển khai các mục tiêu trọng điểm sau:



01

Minh bạch hóa quản trị: Xây dựng mô hình Công ty đại chúng chuẩn mực, đảm bảo tính minh bạch và tối ưu hóa hiệu quả trong mọi hoạt động đầu tư, kinh doanh.

02

Phát triển dựa trên hai trụ cột: (i) Khẳng định vị thế Tổng thầu EPC hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng dân dụng và công nghiệp, tiên phong ứng dụng công nghệ bê tông dự ứng lực căng trước tiên chế; (ii) Trở thành Nhà đầu tư Bất động sản uy tín, kiến tạo những sản phẩm giá trị trên thị trường.

03

Tăng trưởng bền vững: Tập trung tăng trưởng doanh thu ổn định gắn liền với việc bảo vệ lợi ích tối đa cho Cổ đông. Chúng tôi coi trọng việc cải thiện đời sống người lao động và đóng góp tích cực vào sự phát triển chung của xã hội.

Chiến lược phát triển trung - dài hạn:

01

Tiên phong Công nghệ & Giải pháp Xây dựng: Tập trung nghiên cứu và ứng dụng các công nghệ xây dựng tiên tiến. Trọng tâm là tối ưu hóa các sản phẩm thế mạnh cốt lõi như cấu kiện bê tông dự ứng lực căng trước và tấm tường Acotec vào quy trình thi công công trình.

02

Mở rộng Quy mô Đầu tư & Thị trường: Đẩy mạnh hoạt động đầu tư thông qua linh hoạt kết hợp giữa tự phát triển dự án và hợp tác đầu tư (M&A, liên doanh), nhằm gia tăng quỹ đất và dự án chất lượng.

03

Chuyển đổi số & Quản trị Thông minh: Triển khai quyết liệt chiến lược chuyển đổi số trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh; Hoàn thiện và ứng dụng hệ thống quản lý dự án XMC BIM Manage, đưa công nghệ BIM trở thành công cụ điều hành cốt lõi nhằm tối ưu hóa tiến độ, chi phí và chất lượng công trình.



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

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;
- Duy trì và đẩy mạnh các hoạt động thiện nguyện thiết thực như tài trợ xây dựng trường học, cầu nông thôn, góp phần cải thiện hạ tầng cho các địa phương khó khăn; Thúc đẩy tinh thần tương thân tương ái thông qua các chương trình hiến máu nhân đạo tập thể, thăm hỏi và hỗ trợ các trung tâm bảo trợ xã hội, trại trẻ mồ côi và các đối tượng yếu thế trong xã hội.



02. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

2.1. Tình hình thị trường

2.2. Quản trị rủi ro

2.3. Kết quả kinh doanh của Công ty năm 2025

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

Năm 2025 khẳng định vị trí của Việt Nam là nền kinh tế tăng trưởng nhanh nhất khu vực Đông Nam Á, với GDP đạt 8,02%. Đây là mức tăng trưởng ấn tượng, vượt xa mục tiêu ban đầu 6,5% và cao nhất trong giai đoạn 2021-2025.

Động lực tăng trưởng chủ yếu được hình thành từ ba lĩnh vực then chốt. Ngành công nghiệp và xây dựng tạo sức bật mạnh mẽ, với chỉ số sản xuất công nghiệp tăng 9,2% và ngành xây dựng tăng 9,6%. Dịch vụ ghi nhận tăng trưởng 8,62%, trong đó du lịch nổi lên như một điểm sáng đặc biệt: Việt Nam đón gần 21,2 triệu lượt khách quốc tế trong năm 2025, tăng 20,4%, lần đầu vượt mốc 18 triệu lượt khách của năm 2019.

Năm 2025 cũng xác lập kỷ lục mới về quy mô thương mại quốc tế, với tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt 930,05 tỷ USD, tăng 18,2% so với năm 2024. Xuất khẩu riêng lẻ đạt 475,04 tỷ USD (tăng 17,0%), góp phần quan trọng vào ổn định kinh tế vĩ mô và củng cố dự trữ ngoại hối.

Lạm phát được kiểm soát hiệu quả với CPI bình quân cả năm tăng 3,91%, nằm trong mục tiêu 4,5% mà Quốc hội đề ra. Vốn FDI thực hiện đạt 25,2 tỷ USD, tăng 8,6%, tiếp tục khẳng định sức hấp dẫn của môi trường đầu tư Việt Nam, đặc biệt với việc mở rộng hoạt động của các tập đoàn công nghệ lớn như Qualcomm, NVIDIA, Foxconn.

Thu nhập bình quân đầu người đạt khoảng 4.900 USD/người/năm, gấp 1,4 lần so với năm 2020, nâng Việt Nam vào nhóm quốc gia thu nhập trung bình cao. Tiêu dùng nội địa phục hồi tích cực với tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tăng 14,5% so với năm 2024.

Bên cạnh những thuận lợi trên, kinh tế Việt Nam cũng đối mặt với nhiều khó khăn chưa có trong tiền lệ: chiến tranh, bất ổn chính trị toàn cầu, đặc biệt là thuế đối ứng Mỹ áp dụng lên các quốc gia trong đó có Việt Nam, đã sắp xếp lại chuỗi cung ứng, ảnh hưởng trực tiếp đến dòng vốn ngoại. Việc sắp xếp chính quyền hai cấp cũng đã làm gián đoạn triển khai một số dự án đầu tư công và thủ tục pháp lý đầu tư.

Bên cạnh việc khởi công khánh thành một loạt các dự án trọng điểm quốc gia thì ngành xây dựng cũng đối mặt với một thực tế đặc biệt khó khăn về quản lý chi phí khi giá nguyên vật liệu biến động lớn, khan hàng; giá nhân công tăng phi mã, thiếu trầm trọng ở các công trình thi công.



2.2. Quản trị rủi ro

Trong bối cảnh thị trường xây dựng và bất động sản luôn biến động, Xuân Mai Corp đặc biệt chú trọng việc nhận diện và thiết lập hệ thống kiểm soát đối với các nhóm rủi ro trọng yếu sau:

Rủi ro Pháp lý

Trong môi trường pháp lý đang hoàn thiện, các thay đổi về chính sách có thể tác động trực tiếp đến lộ trình triển khai và tính kinh tế của dự án, cụ thể như:

- Sự điều chỉnh đột ngột trong quy hoạch đô thị, luật đất đai, đầu tư và kinh doanh bất động sản.
- Sự chậm trễ trong quy trình phê duyệt thủ tục hành chính (chấp thuận chủ trương đầu tư, giấy phép xây dựng, cấp chứng nhận quyền sử dụng đất...).
- Tranh chấp phát sinh liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng hoặc xung đột lợi ích với các đối tác liên doanh.

Biện pháp quản trị:

- Thiết lập bộ phận chuyên trách thường xuyên cập nhật và phân tích tác động của các văn bản quy phạm pháp luật mới.
- Thực hiện quy trình Thăm định pháp lý (Due Diligence) nghiêm ngặt đối với mọi quỹ đất và dự án trước khi phê duyệt đầu tư.
- Tăng cường phối hợp, tham vấn các cơ quan quản lý Nhà nước nhằm đảm bảo tính tuân thủ tuyệt đối.
- Hợp tác với các đơn vị tư vấn luật chuyên nghiệp để tối ưu hóa cấu trúc pháp lý cho toàn bộ vòng đời dự án.

Rủi ro Thị trường

Thị trường bất động sản luôn chịu sự chi phối mạnh mẽ từ các biến số kinh tế vĩ mô, chính sách tiền tệ và tâm lý khách hàng. Việc nhận diện sớm các biến động này là điều kiện tiên quyết để đảm bảo hiệu quả đầu tư.

Các kịch bản rủi ro như:

- Sức mua suy giảm: Hệ quả từ thắt chặt tín dụng hoặc suy thoái kinh tế dẫn đến tỷ lệ hấp thụ thấp, gia tăng hàng tồn kho và gây áp lực lên dòng tiền.
- Biến động giá trị tài sản: Sự thay đổi mặt bằng giá khiến việc xác lập giá bán và dự toán hiệu quả đầu tư gặp khó khăn.
- Dịch chuyển thị hiếu: Nhu cầu khách hàng thay đổi nhanh chóng khiến các dòng sản phẩm hiện hữu lỗi thời hoặc không còn phù hợp với thực tế.
- Áp lực cạnh tranh: Sự gia tăng nguồn cung tại các khu vực "nóng" tạo ra cuộc đua khốc liệt về giá và chính sách bán hàng.

Rủi ro Thanh khoản và Công nợ

Đặc thù ngành xây dựng đòi hỏi khả năng kiểm soát dòng tiền nghiêm ngặt. Việc chậm thanh toán từ phía Chủ đầu tư có thể gây áp lực lên năng lực tài chính và tiến độ thi công của Công ty.

Các nguyên nhân chủ yếu:

- Chủ đầu tư gặp điểm nghẽn trong huy động vốn hoặc giải ngân tín dụng.
- Tỷ lệ hấp thụ sản phẩm của dự án thấp, gây gián đoạn dòng tiền đầu vào của đối tác.
- Tình trạng chiếm dụng vốn từ phía Chủ đầu tư trong giai đoạn quyết toán.

Biện pháp quản trị:

- Xếp hạng tín nhiệm đối tác: Đánh giá chi tiết năng lực tài chính và uy tín thanh toán của Chủ đầu tư trước khi tham gia đấu thầu.
- Thăm định thị trường: Phân tích tính khả thi và khả năng thanh khoản của dự án để dự báo chính xác dòng tiền thu hồi.
- Chặt chẽ hóa hợp đồng: Quy định rõ ràng các điều khoản về tạm ứng, tiến độ thanh toán, phạt chậm thanh toán và bảo lãnh thanh toán.
- Kiểm soát công nợ chủ động: Vận hành hệ thống giám sát thanh toán định kỳ, kịp thời đưa ra các biện pháp xử lý nợ đọng nhằm tối ưu hóa vòng quay vốn lưu động.

2.2. Quản trị rủi ro

Biện pháp quản trị rủi ro:

- Nâng cao năng lực dự báo: Thiết lập hệ thống phân tích dữ liệu thị trường định kỳ, ứng dụng Big Data để nhận diện sớm xu hướng và hành vi khách hàng.
- Tối ưu hóa danh mục: Đa dạng hóa loại hình sản phẩm, linh hoạt điều chỉnh thiết kế và cơ cấu diện tích nhằm tiếp cận đúng nhu cầu thực của thị trường.
- Mở rộng địa bàn chiến lược: Chuyển dịch đầu tư sang các khu vực có dư địa tăng trưởng cao và hạ tầng giao thông phát triển đồng bộ.
- Cơ chế tài chính linh hoạt: Xây dựng quỹ dự phòng rủi ro đầu tư và các phương thức thanh toán đa dạng để thích ứng với mọi kịch bản thị trường.

Rủi ro Thi công & Vận hành

Là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, rủi ro trong thi công ảnh hưởng trực tiếp đến uy tín thương hiệu và biên lợi nhuận của Công ty.

Các kịch bản rủi ro:

- Trễ tiến độ mục tiêu: Do ảnh hưởng của thời tiết, biến động nhân công hoặc sự chậm trễ trong công tác bàn giao mặt bằng và phê duyệt thiết kế.
- Lạm phát chi phí: Biến động giá nguyên vật liệu đầu vào (thép, xi măng...) vượt định mức dự phòng, làm tăng tổng mức đầu tư.
- Sự cố chất lượng & An toàn: Các sai sót kỹ thuật phát sinh trong quá trình thi công dẫn đến lãng phí nguồn lực khắc phục hoặc rủi ro về an toàn lao động.
- Xung đột phối hợp: Sự thiếu đồng bộ giữa các nhà thầu phụ và đơn vị cung cấp gây chông chéo công việc và kéo dài thời gian dự án.

Biện pháp quản trị rủi ro:

- Số hóa quản lý dự án: Ứng dụng triệt để hệ thống XMC BIM Manage và các phần mềm quản trị thi công để kiểm soát thời gian thực về khối lượng, chất lượng và tiến độ.
- Chốt giá vật tư chiến lược: Ký kết các hợp đồng nguyên tắc hoặc hợp đồng dài hạn với các nhà cung cấp uy tín để phòng ngừa rủi ro trượt giá.
- Hệ thống kiểm soát chất lượng: Duy trì bộ phận giám sát chuyên trách tại hiện trường, thực thi nghiêm ngặt các tiêu chuẩn kỹ thuật và quy định an toàn lao động.
- Tuyển chọn đối tác: Thiết lập quy trình đánh giá và lựa chọn nhà thầu phụ dựa trên năng lực thực tế, ưu tiên các đơn vị có kinh nghiệm vận hành công nghệ bê tông tiên chế.

Rủi ro Công nghệ và An ninh mạng

Trong lộ trình thực hiện chiến lược chuyển đổi số, sự phụ thuộc vào hạ tầng CNTT gia tăng tỷ lệ thuận với các thách thức về an toàn thông tin.

Các kịch bản rủi ro như:

- gián đoạn vận hành: Sự cố phần cứng, lỗi phần mềm hoặc đứt gãy kết nối làm đình trệ công tác quản lý dự án và lưu trữ dữ liệu.
- xâm nhập và rò rỉ dữ liệu: Thiếu hụt các rào cản bảo mật dẫn đến nguy cơ bị truy cập trái phép, đánh cắp bí mật kinh doanh hoặc vô tình làm lộ thông tin nội bộ.
- Thất thoát dữ liệu: Hệ thống sao lưu (backup) không đồng bộ, thiếu hiệu quả gây tổn thất dữ liệu vĩnh viễn.

Biện pháp quản trị rủi ro:

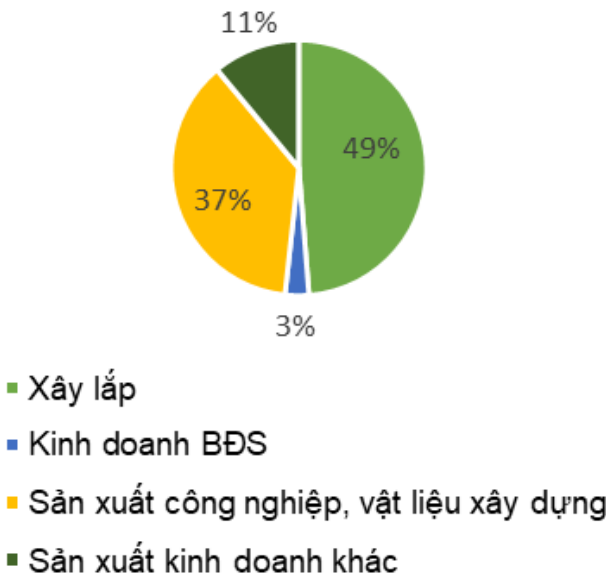
- Thiết lập hạ tầng bảo mật đa lớp: Triển khai hệ thống tường lửa (Firewall), phần mềm phòng chống mã độc thế hệ mới và cơ chế xác thực đa nhân tố.
- Quản trị truy cập nghiêm ngặt: Phân quyền khai thác dữ liệu theo đúng chức trách và giám sát chặt chẽ nhật ký hệ thống (Log view).
- Số hóa an toàn: Ưu tiên sử dụng các nền tảng điện toán đám mây (Cloud) tiêu chuẩn quốc tế và phần mềm có bản quyền để đảm bảo tính ổn định và hỗ trợ kỹ thuật kịp thời.
- Văn hóa an ninh mạng: Tổ chức đào tạo định kỳ nhằm nâng cao nhận thức cho cán bộ nhân viên về các hình thức tấn công mạng và quy trình xử lý thông tin nhạy cảm.

2.3. Kết quả kinh doanh của Công ty năm 2025

Công ty mẹ

Tỷ lệ tăng trưởng so với năm 2024

Cơ cấu doanh thu thực hiện năm 2025



Doanh thu
24% ▲



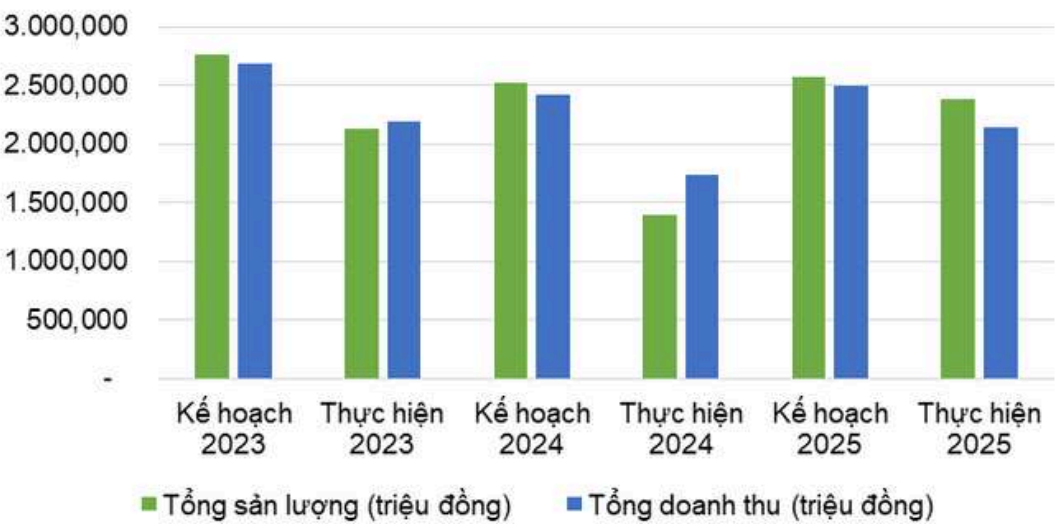
Sản lượng
72% ▲



Lợi nhuận trước thuế
66% ▲

Lợi nhuận sau thuế
484% ▲

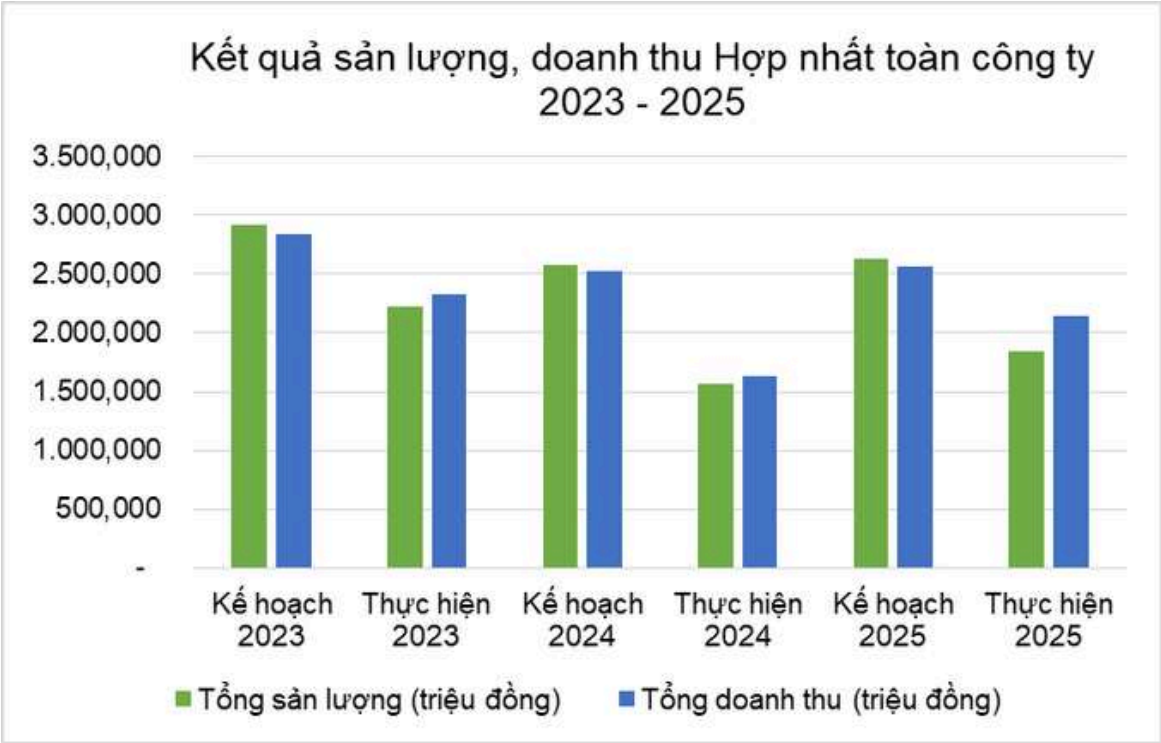
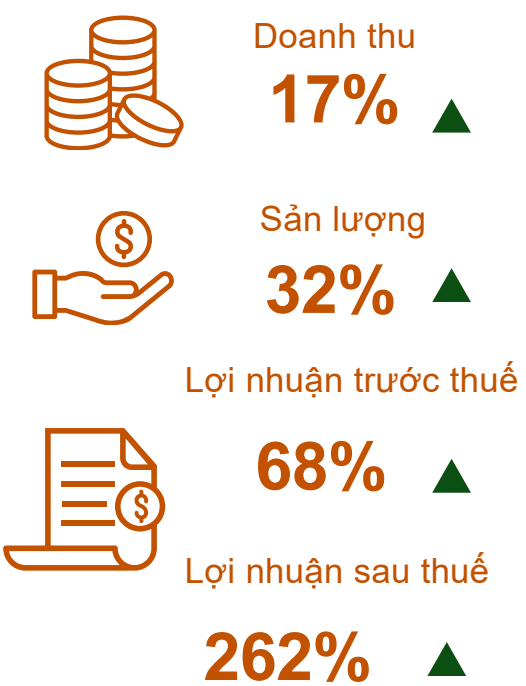
Kết quả sản lượng, doanh thu Công ty mẹ
2023 - 2025



2.3. Kết quả kinh doanh của Công ty năm 2025

Hợp nhất toàn Công ty

Tỷ lệ tăng trưởng so với năm 2024



Căn cứ Kế hoạch SXKD 2025 đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty đã cơ bản đạt kế hoạch đề ra.

- **Lĩnh vực Bất động sản:**

Hoạt động đầu tư: Trong năm 2025, Ban lãnh đạo Công ty tiếp tục tập trung chỉ đạo, tăng cường hoạt động không chỉ với các thị trường truyền thống như Hà Nội, TP.HCM mà còn mở rộng mạng lưới tại các địa phương tiềm năng như: Thái Nguyên, Phú Thọ, Đắk Lắk, Hà Tĩnh... Công ty đã hoàn thiện thủ tục pháp lý 1 số dự án trong năm 2025 tạo tiền đề để triển khai trong năm 2026 như: Dự án Nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang công an nhân dân tại đường Lê Trọng Tấn, phường Dương Nội, Hà Nội (hợp tác với Công ty CP Nam Hà Nội Invest), Dự án Khu phức hợp nhà ở thông minh kết hợp trung tâm thương mại tại 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk.

Hoạt động bán hàng: Hoàn thành công tác bán hàng tại tòa TT01 Dự án Yên Bình, Thái Nguyên (liên danh với Công ty CP Phát triển đô thị Yên Bình) chỉ trong vòng 05 tháng kể từ khi triển khai. Kết quả này không chỉ khẳng định năng lực của đơn vị phát triển dự án mà còn bước đầu định vị thương hiệu XMC tại thị trường Thái Nguyên. Bên cạnh đó, công tác thiết lập và phát triển mạng lưới bán hàng, chăm sóc khách hàng tiếp tục được quan tâm đẩy mạnh, đảm bảo đủ năng lực kinh doanh cho các dự án hiện tại và tạo đà phát triển cho những năm tiếp theo.

- **Lĩnh vực thi công xây lắp:**

Hoạt động thi công xây dựng: Năm 2025, hoạt động thi công xây lắp của Công ty tiếp tục duy trì đà tăng trưởng ổn định, khẳng định vị thế là Nhà thầu uy tín đối với các đối tác. Công ty đã thực hiện ký kết, triển khai và hoàn thành nhiều hợp đồng, bao phủ đa dạng các phân khúc từ công nghiệp, hạ tầng đến dân dụng. Tổng giá trị sản lượng ước đạt trong năm là ~1.700 tỷ đồng. Điểm nhấn trong bức tranh sản xuất kinh doanh năm 2025 là sự thành công tại các dự án trọng điểm, minh chứng cho năng lực thực thi vượt trội của Xuân Mai.

Dự án Hạ tầng & Giao thông: Phải kể đến dự án trọng điểm Mở rộng Nhà ga hành khách T2 - Cảng hàng không quốc tế Nội Bài. Đây là dấu ấn đặc biệt quan trọng trong hồ sơ năng lực của Công ty. Dự án đã được hoàn thành và bàn giao vượt tiến độ 02 tháng. Thành tích này không chỉ tối ưu hóa hiệu quả chi phí mà còn thể hiện năng lực quản lý dự án xuất sắc tại các công trình trọng điểm quốc gia.

Công trình nhà xưởng Công nghiệp (FDI): Công ty tiếp tục khẳng định thương hiệu trong mảng xây dựng công nghiệp với hàng loạt gói thầu lớn trải dài từ Bắc vào Nam như: Dự án Dân Ôn (Bình Dương), Xưởng nhuộm (Hưng Yên), An Phát (Hải Dương). Đặc biệt, Dự án Nhà máy Liteon (Quảng Ninh) với tổng diện tích sàn 120.000 m² là dự án nhà xưởng công nghiệp quy mô lớn nhất từ trước đến nay mà Công ty đảm nhiệm. Việc triển khai thành công dự án này đánh dấu bước tiến mới về kỹ thuật và năng lực tổ chức thi công công trình nhà xưởng công nghiệp quy mô lớn của Xuân Mai.

Hoạt động sản xuất công nghiệp và Kinh doanh tấm tường ACOTEC: lĩnh vực sản xuất công nghiệp tiếp tục đóng vai trò là trụ cột hỗ trợ đắc lực cho hoạt động thi công của Xuân Mai. Trong năm 2025, hai nhà máy bê tông Xuân Mai (XMB) và Xuân Mai – Đạo Tú (XMD) đã vận hành tối đa công suất, liên tục thiết lập các kỷ lục mới về sản lượng, vượt xa so với cùng kỳ các năm trước nhờ vào các giải pháp cải tiến quy trình kỹ thuật. Đối với dòng sản phẩm chiến lược Tấm tường ACOTEC, Công ty đã mở rộng thị phần đáng kể. Sự gia tăng về số lượng đơn hàng không chỉ phản ánh nhu cầu thị trường mà còn khẳng định vị thế thương hiệu của ACOTEC Xuân Mai như một giải pháp vật liệu xanh, chất lượng cao và tiết kiệm chi phí cho các công trình hiện đại.

Tiến độ và chất lượng: sự ầm lên nhanh chóng của thị trường bất động sản trong năm 2025 dẫn đến tình trạng khan hiếm cục bộ nguồn nhân lực kỹ thuật cao và sự biến động tăng giá mạnh của nguyên vật liệu đầu vào, tạo áp lực đáng kể lên tiến độ chung của toàn ngành cũng như các dự án của Công ty. Trước bối cảnh đó, Công ty đã thực hiện nhiều giải pháp, tích cực đàm phán với các Chủ đầu tư/Tổng thầu cũng như các nhà cung cấp, nhà thầu phụ. Nhờ đó, các dự án của Công ty vẫn được triển khai đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng công trình.

Công tác an toàn lao động HSE: Trong năm qua, Công ty luôn chú trọng duy trì và vận hành hiệu quả Hệ thống quản lý an toàn theo tiêu chuẩn quốc tế ISO 45001:2018. Nhờ sự kiểm soát chặt chẽ, Công ty đã đạt được mục tiêu không để xảy ra tai nạn lao động hay sự cố nghiêm trọng tại tất cả các dự án và nhà máy do XMC quản lý, thi công.

Công tác đào tạo được triển khai bài bản thông qua các buổi huấn luyện an toàn đầu vào và chuyên đề định kỳ, góp phần nâng cao đáng kể nhận thức và ý thức trách nhiệm của người lao động. Song song đó, 100% máy móc, thiết bị và phương tiện PCCC đều được kiểm định, kiểm tra nghiêm ngặt trước khi đưa vào vận hành. Việc nhận diện mối nguy, đánh giá rủi ro và phổ biến biện pháp an toàn cũng được thực hiện xuyên suốt qua các buổi thảo luận đầu giờ (TBM) hàng ngày.

Đặc biệt, phong trào “Ngày Thứ Sáu Xanh” triển khai từ đầu năm 2025 đã trở thành nét đẹp văn hóa tại các công trường XMC. Hoạt động thu gom rác thải, vệ sinh mặt bằng không chỉ giúp bảo vệ môi trường thi công mà còn xây dựng hình ảnh doanh nghiệp trách nhiệm, tích cực trong mắt cộng đồng.

Thành tích nổi bật: Sự nỗ lực vượt bậc của tập thể đã được các Tổng thầu ghi nhận và trao tặng Giấy khen về thành tích xuất sắc trong công tác ATVSLĐ tại dự án Nhà ga T2 Nội Bài và dự án LiteOn.

Công tác nghiên cứu công nghệ:

Năm 2025, Công ty đã hoàn thành công tác nghiên cứu, đầu tư dây chuyền sản xuất tấm sàn Hollowcore. Việc sản xuất đại trà sẽ được thực hiện vào quý II/2026.

Công ty cũng tập trung đẩy mạnh nghiên cứu sản xuất sản phẩm tấm vỏ hầm đúc sẵn, đảm bảo toàn diện áp dụng cho các dự án đường sắt cao tốc dự kiến sẽ triển khai trong năm 2026.

Tiếp tục ứng dụng BIM trong quản lý sản xuất và lắp dựng: triển khai xây dựng mô hình 3D chi tiết nhằm kiểm soát xung đột và tối ưu hóa biện pháp thi công cho các dự án trọng điểm; ứng dụng công nghệ diễn họa cao cấp (Rendering) và Video Animation 3D hỗ trợ công tác đấu thầu, tăng năng lực cạnh tranh cho Công ty.

Công tác quản trị:

Trong năm 2025, Công ty đã ghi nhận bước tiến lớn trong công tác quản trị vận hành bằng việc triển khai thành công hệ thống văn phòng điện tử trên nền tảng Base.vn. Việc áp dụng Base đã mang lại những thay đổi tích cực: (i) Tối ưu hiệu suất: rút ngắn đáng kể thời gian trình ký và phê duyệt các cấp; (ii) Số hóa quy trình: giảm thiểu tối đa việc sử dụng văn bản giấy, hướng tới mô hình Green Office (Văn phòng xanh) bền vững; (iii) Quản trị hiện đại: lưu trữ dữ liệu tập trung, giúp việc tra cứu và phối hợp liên phòng ban trở nên thông suốt, minh bạch.

Về chế độ, chính sách cho người lao động: Trong năm qua, Công ty luôn đặt quyền lợi của người lao động làm trọng tâm trong chiến lược phát triển bền vững. 100% cán bộ nhân viên được hưởng đầy đủ quyền lợi về tiền lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các chế độ thai sản, ốm đau. Mức thu nhập bình quân của người lao động trong năm 2025 đạt 18,7 triệu đồng/người/tháng, ghi nhận mức tăng trưởng 7,9% so với năm 2024. Đây là nỗ lực lớn của Ban lãnh đạo nhằm cải thiện đời sống và tạo động lực làm việc cho tập thể nhân viên.

Về công tác tài chính kế toán: Năm 2025 đánh dấu bước chuyển mình quan trọng của Công ty trong việc kiểm soát tài chính. Trước những thách thức về thanh khoản của thị trường xây dựng, Công ty đã triển khai đồng bộ các giải pháp: Tập trung nguồn lực vào các dự án đang triển khai ổn định, đảm bảo dòng tiền lưu thông liên tục; áp dụng thành công phương án "Bất động sản hóa công nợ". Với giá trị đối trừ đạt gần 290 tỷ đồng, Công ty đã khéo léo chuyển đổi các khoản nợ tiềm ẩn rủi ro thành tài sản có tính thanh khoản dài hạn, giúp Công ty chủ động hơn trong bối cảnh thị trường biến động.



Các Công ty con và Công ty liên kết

Hệ thống Công ty Xuân Mai Corp gồm 9 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.

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	292.671	6.733	127.735	33.855	161.590	66.880	94.710
Công ty CP Xuân Mai Đạo Tú	202.378	4.116	115.519	18.107	133.626	87.024	46.602
Công ty TNHH MTV Xuân Mai Bình Dương	88.256	1.424	44.042	75.978	120.020	37.229	82.791
Công ty CP Tư vấn thiết kế Xuân Mai	23.536	1.660	73.285	14.952	88.237	60.879	27.358
Công ty CP Xây lắp Xuân Mai	162.213	(2.243)	101.713	4.215	105.928	143.890	26.929
Công ty CP Cơ điện Xuân Mai	32.050	249	94.580	12.345	106.925	75.433	31.492
Công ty CP Cơ giới vận tải Xuân Mai	66.547	4.028	25.763	10.769	36.532	15.758	20.774
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh BĐS Xuân Mai	145.775	2.986	45.380	293.531	338.911	235.925	102.986

- 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, đầu tư, môi giới bất động sản và quản lý vận hành.

Công ty CP Đầu tư Xuân Mai (XMI) được thành lập vào tháng 10/2025, đặt trọng tâm chiến lược vào việc mở rộng và đầu tư các dự án bất động sản trải rộng khắp cả nước.



Chuỗi giá trị Xuân Mai Corp

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



Dự án Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân (nhà ở xã hội cho cán bộ, chiến sĩ Công an) tại Ô đất 6.2 thuộc Quy hoạch phân khu S4, đường Lê Trọng Tấn, phường Dương Nội, thành phố Hà Nội

Công ty liên danh cùng Công ty Cổ phần Nam Hà Nội Invest hợp tác đầu tư thực hiện Dự án. Dự án có quy mô sử dụng đất khoảng 11.263,69m², diện tích đất xây dựng công trình nhà ở xã hội cao tầng 4.384,44m², mật độ xây dựng tối đa 38,92%, tầng cao 30 tầng, 01 tum và 03 tầng hầm. Tổng số căn hộ: khoảng 1.175 căn. Tiến độ thực hiện Dự án: từ Quý II/2025 đến Quý IV/2028.

Dự án căn hộ chung cư Yên Bình Complex tại phường Đồng Tiến, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.



Năm 2025, Công ty tham gia đầu tư giai đoạn 1 đồng thời là Tổng thầu thi công Dự án căn hộ chung cư Yên Bình Complex tại phường Đồng Tiến, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Dự án có tổng diện tích đất 13.506m², gồm 2 tòa căn hộ TT-01 và TT-03 cao 20 tầng, 2 tầng hầm và 1 tầng thương mại dịch vụ.

Một số dự án Công ty tham gia thi công trong năm 2025



Dự án mở rộng Nhà ga hành khách quốc tế T2 sân bay Nội Bài

Dự án trường TH - THCS Đoàn Thị Điểm tại Khu đô thị mới An Lạc Green Symphony, Xã Vân Canh, Xã An Khánh, Thành Phố Hà Nội



Dự án trường THPT Việt Đức tại Phố Lý Thường Kiệt, Trần Hưng Đạo, Hà Nội

Một số dự án Công ty tham gia thi công trong năm 2025



Dự án Nha Trang Seahorse Resort & Spa tại Cam Ranh, Khánh Hòa



Dự án Lite - on Quảng Ninh - Giai đoạn 1



Dự án Nhà máy Dân Ôn - Bình Dương

2.5. Tình hình tài chính

Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tài sản ngắn hạn	2.155.479	1.870.604
Tài sản dài hạn	1.018.460	912.199
Tổng cộng tài sản	3.173.939	2.782.803
Nợ ngắn hạn	1.965.487	1.604.038
Nợ dài hạn	335.016	323.589
Tổng nợ phải trả	2.300.503	1.927.627

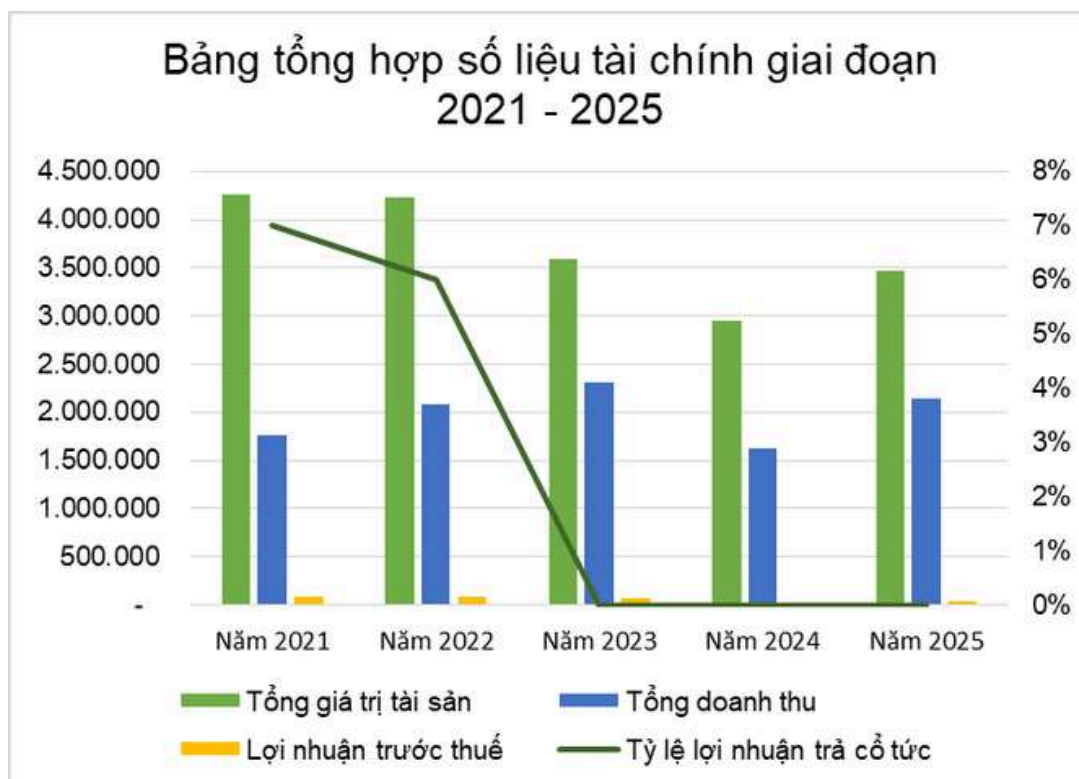
Hợp nhất toàn Công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tài sản ngắn hạn	2.384.750	2.229.060
Tài sản dài hạn	1.087.445	714.746
Tổng cộng tài sản	3.472.195	2.943.806
Nợ ngắn hạn	2.073.340	1.670.995
Nợ dài hạn	487.393	385.172
Tổng nợ phải trả	2.560.733	2.056.167

2.5. Tình hình tài chính

Hợp nhất toàn Công ty

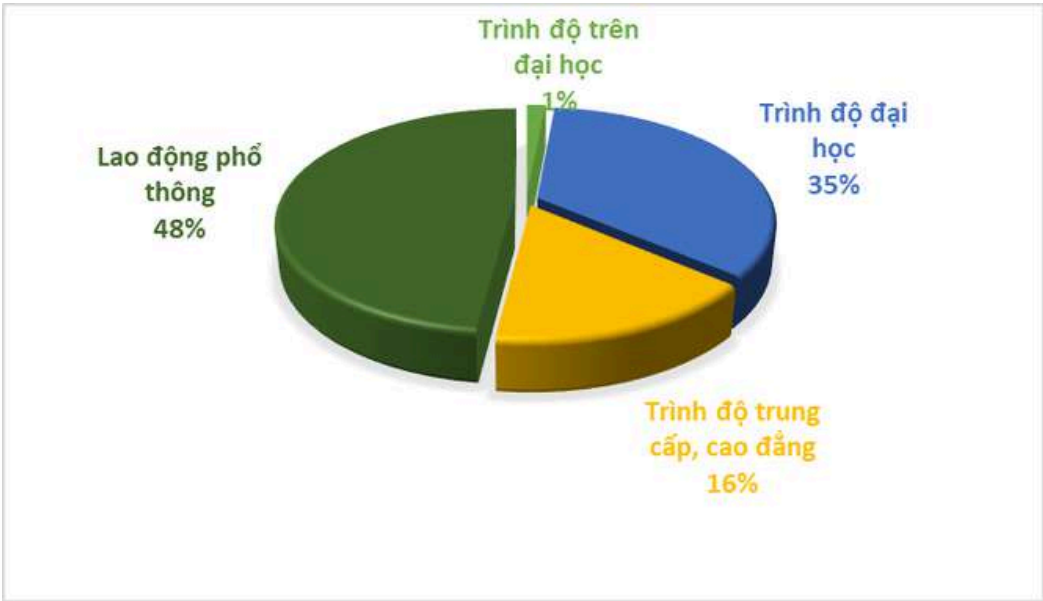


Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,33	1,15
Hệ số thanh toán nhanh	0,66	0,68
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,70	0,74
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,32	2,81
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay hàng tồn kho	1,23	1,73
Vòng quay tổng tài sản	0,49	0,63
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,005	0,013
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,01	0,03
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,002	0,008
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,01	0,01

Nguồn: Báo cáo tài chính sau kiểm toán hợp nhất các năm 2024 - 2025

2.6. Tổ chức nhân sự

Tổng số lao động bình quân tính đến 31/12/2025 là 921 người với cơ cấu như sau:



2.7. Cơ cấu cổ đông

Năm 2025: 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.

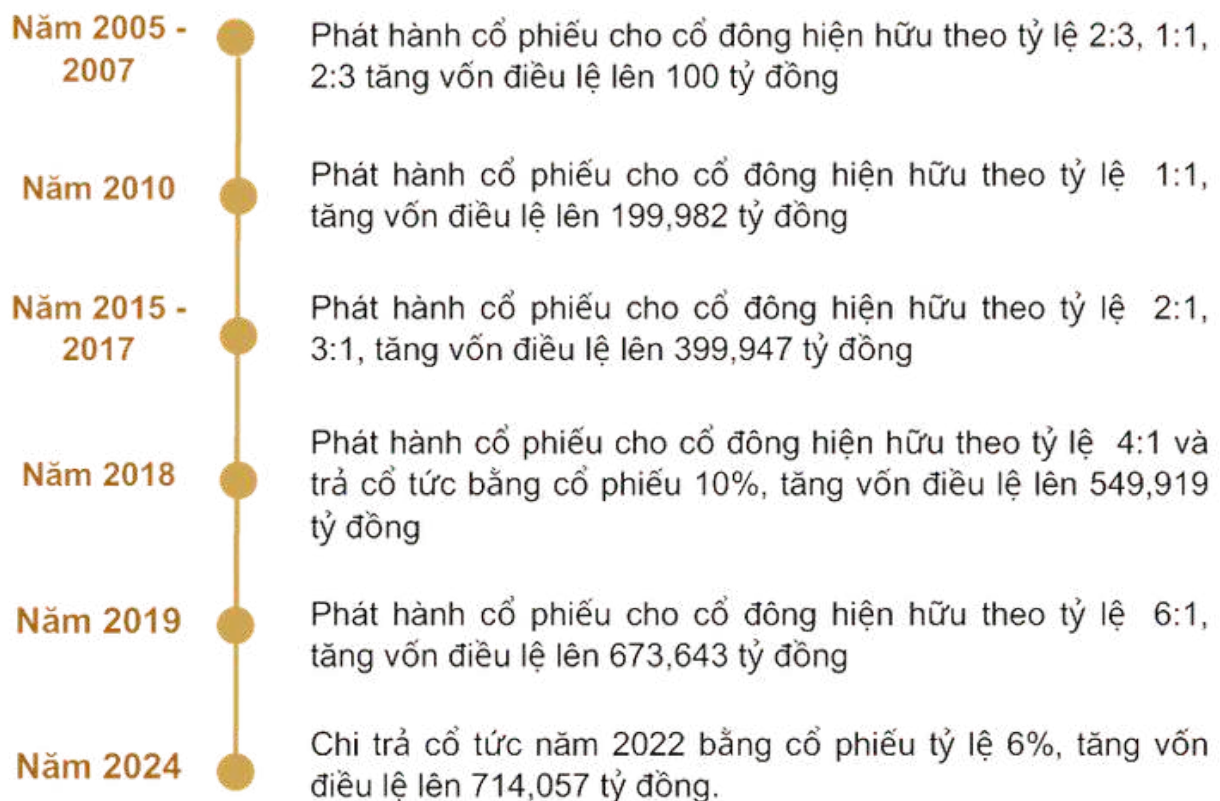
Căn cứ theo danh sách cổ đông do Tổng Công ty lưu ký và bù trừ Chứng khoán Việt Nam cấp tại ngày 15/12/2025, số lượng cổ phiếu và cơ cấu cổ đông của Công ty như sau:

TT	Loại cổ phiếu	Số lượng CF	Tỷ lệ (%)
1	Tổng số cổ phiếu	71.403.929	100
2	Cổ phiếu quỹ	1.760	0,0026
3	Cổ phiếu đang lưu hành	71.402.169	99,9974
4	Cổ phần tự do chuyển nhượng	71.402.169	100
5	Cổ phần hạn chế chuyển nhượng	-	0



Số lượng cổ phần mà cổ đông tổ chức nắm giữ là 627 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,0009%; cổ đông cá nhân nắm giữ 71.403.302 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,9991%.

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu



A vertical timeline with a central orange line and circular markers at each event. The events are listed on the left in orange text, and the descriptions are on the right in black text.

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.

Trong năm 2025, Công ty không thực hiện phát hành thêm cổ phiếu.

Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm 2025, 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 31/12/2025, 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.

Chiến lược giảm thiểu tác động môi trường và Chuyển đổi Xanh

Công ty Xuân Mai thực hiện trách nhiệm môi trường không chỉ dừng lại ở mức tuân thủ Luật Bảo vệ Môi trường 2020, mà còn hướng tới mục tiêu giảm phát thải theo cam kết Net Zero 2050 của Chính phủ.

- Công nghệ tiền chế (Precast) - Lợi thế cốt lõi: Khác với xây dựng truyền thống gây ra lượng bụi mịn và tiếng ồn lớn, Xuân Mai tận dụng tối đa công nghệ bê tông dự ứng lực đúc sẵn. Phương thức này giúp giảm thiểu 30-40% lượng rác thải xây dựng tại công trường và rút ngắn thời gian thi công, từ đó giảm áp lực ô nhiễm lên khu vực dân cư xung quanh.
- Kinh tế tuần hoàn trong sản xuất: Tại các nhà máy, chúng tôi triển khai hệ thống tái sử dụng nước dư thừa từ quá trình sản xuất bê tông và thu hồi phế liệu thép để tái chế, tối ưu hóa vòng đời nguyên vật liệu.
- Chứng nhận xanh: Hệ thống quản lý được chuẩn hóa theo ISO 14001:2015, đảm bảo mọi quy trình từ trạm trộn đến kho bãi đều được kiểm soát phát thải và quan trắc định kỳ (không khí, nước thải, tiếng ồn).

Hệ thống Quản trị Môi trường tại Cơ sở Sản xuất

Tại các nhà máy sản xuất cấu kiện bê tông cốt thép dự ứng lực, Xuân Mai áp dụng mô hình quản lý khép kín đạt tiêu chuẩn quốc tế:

- Chứng nhận tiêu chuẩn: Duy trì và vận hành hệ thống quản lý môi trường theo ISO 14001 và hệ thống quản lý an toàn sức khỏe nghề nghiệp theo ISO 45001.
- Hạ tầng kỹ thuật: Thiết lập hệ thống thu gom và xử lý nước thải sản xuất riêng biệt; ứng dụng công nghệ lọc bụi tại các trạm trộn bê tông để đảm bảo nồng độ phát thải luôn nằm trong ngưỡng cho phép.
- Giám sát định kỳ: Thực hiện quan trắc môi trường định kỳ, bảo trì hệ thống máy móc theo tiêu chuẩn ngăn ngừa rủi ro rò rỉ dầu mỡ và giảm thiểu tiêu hao năng lượng.



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

Quản lý Tác động tại Công trường Thi công

Với đặc thù xây dựng, Công ty áp dụng các biện pháp giảm thiểu tác động tại nguồn:

- Phân loại rác thải: Chất thải nguy hại, chất thải xây dựng và rác thải sinh hoạt được phân loại, lưu giữ và chuyển giao cho đơn vị có chức năng xử lý theo quy trình nghiêm ngặt.
- Vệ sinh Môi trường: Triển khai các biện pháp phun sương dập bụi, rửa xe ra vào công trường và lắp đặt rào chắn giảm âm để hạn chế ảnh hưởng đến khu vực dân cư lân cận.
- Tối ưu hóa nguồn lực: Ưu tiên sử dụng các cấu kiện đúc sẵn (Precast) giúp giảm thiểu đáng kể rác thải xây dựng, tiếng ồn và bụi bặm so với phương pháp đổ bê tông truyền thống tại chỗ.

Trách nhiệm Xã hội và An toàn Lao động

Người lao động là tài sản quý giá nhất của Xuân Mai. Chúng tôi xây dựng môi trường làm việc nhân văn và an toàn:

- An toàn lao động: 100% cán bộ công nhân viên được huấn luyện an toàn, vệ sinh lao động và trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ cá nhân (PPE) chất lượng cao.
- Chế độ đãi ngộ: Đảm bảo đầy đủ các quyền lợi về bảo hiểm (BHXH, BHYT, Bảo hiểm thất nghiệp), khám sức khỏe định kỳ và các chính sách phúc lợi cạnh tranh, vượt trội so với mặt bằng chung của thị trường.
- Gắn kết cộng đồng: Ưu tiên sử dụng nguồn lao động địa phương tại các dự án, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế và nâng cao thu nhập cho người dân. Đồng thời, công ty tích cực tham gia các hoạt động an sinh xã hội, tài trợ xây dựng hạ tầng công cộng tại các địa phương nơi dự án đi qua.

Định hướng Xanh và Quản trị Nội bộ

Hướng tới mục tiêu Net Zero, Xuân Mai không ngừng cải tiến quản trị nội bộ:

- Văn phòng xanh: Thiết kế không gian làm việc tối ưu ánh sáng tự nhiên, áp dụng số hóa (Paperless) để giảm thiểu tiêu thụ giấy và năng lượng điện.
- Vật liệu thân thiện: Nghiên cứu và ứng dụng các loại vật liệu xây dựng mới, ít phát thải khí nhà kính và có khả năng tái chế cao.

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.

03. 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 năm 2026



3.1. Báo cáo hoạt động kinh doanh

Năm 2025, trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam duy trì đà tăng trưởng ấn tượng (GDP đạt 8,02%) nhưng cũng đối mặt với nhiều thách thức chưa có tiền lệ như biến động giá nguyên vật liệu và sự khan hiếm nhân công kỹ thuật. Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban Điều hành Xuân Mai đã thực hiện linh hoạt các chính sách tài khóa nội bộ, kiên định chiến lược lấy chất lượng và công nghệ thi công hiện đại (bê tông dự ứng lực) làm trọng tâm để duy trì đà tăng trưởng và bảo toàn lợi nhuận.

Hoạt động SXKD của Công ty trong năm 2025 ghi nhận sự phân hóa giữa các chỉ tiêu quy mô và chỉ tiêu hiệu quả:

- Về Quy mô (Sản lượng & Doanh thu): tổng sản lượng hợp nhất chỉ đạt 70% kế hoạch, nguyên nhân chủ yếu do tình trạng gián đoạn thủ tục pháp lý đầu tư và sắp xếp chính quyền hai cấp ảnh hưởng đến tiến độ triển khai một số dự án.
- Về Hiệu quả (Lợi nhuận): Điểm sáng nổi bật là chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 107,9% kế hoạch. Riêng Công ty mẹ ghi nhận mức bứt phá đáng kể với lợi nhuận sau thuế đạt 160,7% so với kế hoạch đề ra. Kết quả này minh chứng cho khả năng tối ưu hóa chi phí và quản trị rủi ro tài chính hiệu quả của Ban điều hành.

Các điểm nhấn chiến lược đạt được trong kỳ

- Hoàn thiện hạ tầng số: Triển khai thành công hệ thống văn phòng điện tử Base.vn, giúp số hóa quy trình và hướng tới mô hình "Văn phòng xanh" (Green Office).
- Đảm bảo an sinh cho người lao động: Thu nhập bình quân đạt 18,7 triệu đồng/người/tháng, tăng 7,9% so với năm 2024, khẳng định cam kết lấy con người làm trọng tâm phát triển.
- Quản trị tài chính linh hoạt: Áp dụng phương án "Bất động sản hóa công nợ" với giá trị đối trừ đạt gần 290 tỷ đồng, giúp chuyển đổi các khoản nợ rủi ro thành tài sản có tính thanh khoản cao.

Kết luận: Năm 2025 là một năm vượt khó thành công của Xuân Mai. Việc hoàn thành dứt điểm thủ tục pháp lý cho các dự án tồn đọng trong năm 2025 tạo tiền đề vững chắc cho việc bứt phá doanh thu và lợi nhuận trong năm 2026 và các năm tiếp theo.

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	2,229,060	2,384,750	155,690
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	76,284	313,311	237,027
II	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4,041	8,541	4,500
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	993,309	1,050,503	57,194
IV	Hàng tồn kho	1,120,327	979,571	(140,756)
V	Tài sản ngắn hạn khác	35,099	32,823	(2,276)
B	Tài sản dài hạn	714,746	1,087,445	372,699
I	Các khoản phải thu dài hạn	115,613	90	(115,523)
II	Tài sản cố định	238,671	223,447	(15,224)
III	Bất động sản đầu tư	242,702	523,625	280,923
IV	Tài sản dở dang dài hạn	12,654	25,789	13,135
V	Đầu tư tài chính dài hạn	89,189	296,727	207,538
VI	Tài sản dài hạn khác	15,916	17,767	1,851
	Tổng cộng tài sản	2,943,806	3,472,195	528,389

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	2,056,167	2,560,733	504,566
I	Nợ ngắn hạn	1,670,995	2,073,340	402,345
II	Nợ dài hạn	385,172	487,393	102,221
B	Vốn chủ sở hữu	887,639	911,462	23,823
I	Vốn góp của chủ sở hữu	714,057	714,057	0
C	Lợi ích cổ đông thiểu số	19,815	21,174	1,359
	Tổng cộng nguồn vốn	2,943,806	3,472,195	528,389

Cơ cấu nguồn vốn:

STT	Nội dung	Năm 2024	Năm 2025
1	Nợ ngắn hạn / Tổng nguồn vốn	57%	60%
2	Nợ dài hạn / Tổng nguồn vốn	13%	14%
3	Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	30%	26%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất sau kiểm toán năm 2025

3.3. Kế hoạch hoạt động năm 2026

Căn cứ tình hình thị trường cũng như các dự án mà Công ty sẽ triển khai trong năm 2026, một số chỉ tiêu cơ bản trong kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty dự kiến như sau trình ĐHCĐ thường niên 2026 như sau: Doanh thu hợp nhất: 2.573,495 tỷ đồng, tăng trưởng 19,9%; Lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 37,659 tỷ đồng, tăng trưởng 41,8%

Các giải pháp thực hiện:

Tập trung nguồn lực triển khai các Dự án đầu tư và Công trình trọng điểm:

- Tái cấu trúc danh mục đầu tư: Thực hiện rà soát toàn bộ danh mục dự án Bất động sản; thiết lập thứ tự ưu tiên, tập trung tối đa nguồn lực vào các dự án có khả năng thanh khoản nhanh, tạo dòng tiền tức thì và đảm bảo tỷ suất sinh lời mục tiêu.
- Đảm bảo tiến độ thi công: Quyết tâm hoàn thành đúng các mốc tiến độ cam kết tại hai dự án đầu tư trọng điểm: Dự án Lê Trọng Tấn và Dự án Đắc Lắc, nhằm sớm đưa sản phẩm ra thị trường.
- Đẩy mạnh công tác pháp lý: Tập trung tháo gỡ khó khăn, hoàn thiện dứt điểm thủ tục pháp lý cho các dự án tiềm năng bao gồm: Dự án Vĩnh Yên, Dự án Chúc Sơn và các Dự án cải tạo chung cư cũ, tạo đà cho kế hoạch gởi đầu sản phẩm trong các năm tiếp theo.

Quản lý chi phí theo phương thức giao khoán:

- Xây dựng định mức giao khoán chuẩn: Rà soát và ban hành hệ thống định mức kinh tế - kỹ thuật sát với thực tế thị trường năm 2026 (đặc biệt lưu ý biến động giá nguyên nhiên liệu do ảnh hưởng từ tình hình Trung Đông), đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Công ty và đơn vị thực hiện.
- Gắn trách nhiệm với hiệu quả cuối cùng: khoán mục tiêu lợi nhuận và chi phí. Các đơn vị nhận khoán được toàn quyền chủ động điều hành nhân lực, vật tư trong phạm vi ngân sách, nhưng phải chịu trách nhiệm trực tiếp về chất lượng, tiến độ và an toàn lao động.
- Số hóa quy trình kiểm soát khoán: Kết nối dữ liệu khoán với hệ thống quản lý tài chính, đảm bảo việc tạm ứng và thanh toán cho các đơn vị nhận khoán đúng tiến độ, đúng khối lượng.
- Cơ chế thưởng - phạt minh bạch: Thiết lập quỹ thưởng cho các đơn vị tiết giảm được chi phí khoán mà vẫn đảm bảo chất lượng công trình. Ngược lại, có chế tài xử lý nghiêm đối với các trường hợp lãng phí, thất thoát vật tư hoặc để xảy ra sai sót gây thiệt hại kinh tế.

3.3. Kế hoạch hoạt động năm 2026

Thu hồi công nợ:

Công ty xác định thu hồi công nợ là nhiệm vụ trọng tâm hàng đầu để khơi thông dòng tiền, giảm áp lực chi phí tài chính và bảo toàn vốn lưu động, cụ thể:

- Số hóa và phân loại danh mục nợ: Thiết lập hệ thống theo dõi công nợ tự động, phân loại chi tiết theo tuổi nợ, mức độ rủi ro và khả năng thanh toán. Duy trì công tác đối chiếu, đôn đốc thu hồi thường xuyên, liên tục, không để phát sinh nợ xấu mới.
- Tập trung xử lý dứt điểm các công nợ tồn đọng tại các dự án lớn và các cụm công trình cũ như Seahorse Nha Trang, Paragon, NIC, Việt Hưng,...

Khai thác hiệu quả tài sản:

- Thực hiện kiểm kê, đánh giá định kỳ giá trị thực tế và hiệu suất vận hành của danh mục tài sản, trọng tâm là hệ thống nhà xưởng và các thiết bị thi công trọng yếu.
- Chủ động chuyển đổi công năng hoặc thanh lý các tài sản kém hiệu quả để tập trung nguồn lực vào những phân khúc thị trường mới, giàu tiềm năng và phù hợp với xu hướng chuyển dịch kinh tế hiện tại.

Phát triển thị trường:

- Nghiên cứu thị trường: Chủ động tiếp cận và khai thác tối đa các chương trình đầu tư công trọng điểm của Chính phủ (Nhà ở xã hội, hạ tầng giao thông chiến lược); các dự án hạ tầng khu công nghiệp, đô thị thông minh và các công trình đạt tiêu chuẩn xanh.
- Tối ưu hóa mạng lưới khách hàng: Tăng cường nhận diện thương hiệu tại các diễn đàn kinh tế, hội chợ công nghiệp quốc tế để mở rộng danh sách khách hàng chiến lược. Tập trung xây dựng đội ngũ phát triển thị trường có chuyên môn sâu, năng lực đàm phán và am hiểu thị trường địa phương.

Ứng dụng và phát triển công nghệ:

- Triển khai đồng bộ nền tảng quản trị Base và hệ thống tài chính - kế toán Bravo trên toàn hệ thống, thiết lập trực dữ liệu thông suốt giữa các phòng ban.
- Áp dụng các công cụ số hóa trong quản lý mua sắm, hợp đồng và dữ liệu nhà cung cấp; tăng cường năng lực phân tích dữ liệu để tối ưu hóa quyết định đầu tư và kiểm soát rủi ro chi phí.
- Hoàn thiện hệ thống kết nối dữ liệu Real-time giữa Văn phòng – Nhà máy – Công trường, đảm bảo sự phối hợp nhịp nhàng và giảm thiểu sai sót hiện trường.
- Áp dụng tiêu chuẩn ISO 19650 vào quy trình quản lý thông tin BIM, khẳng định tính chuyên nghiệp và năng lực cạnh tranh khi làm việc với các đối tác nước ngoài và các dự án FDI xanh.
- Tự động hóa quy trình (Automation): Phát triển các bộ công cụ Add-ins chuyên biệt, mục tiêu tự động hóa các tác vụ lặp lại và cắt giảm 20-30% thời gian xử lý thủ công, tối ưu hóa nguồn lực nhân sự.

04. 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

Năm 2025, mặc dù tình hình địa chính trị thế giới vẫn còn những diễn biến phức tạp, nền kinh tế Việt Nam đã thể hiện sức chống chịu kiên cường và đà tăng trưởng mạnh mẽ nhờ các chính sách tài khóa, tiền tệ linh hoạt của Chính phủ. Với sự ổn định của tỷ giá, lãi suất và sự ảm lại của dòng vốn FDI, thị trường bất động sản và xây dựng đã có những chuyển biến tích cực, tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp nắm bắt cơ hội bứt phá.

Khác với những vướng mắc pháp lý của giai đoạn trước, năm 2025 HĐQT đã tập trung nguồn lực phối hợp cùng các cơ quan quản lý hoàn thiện thủ tục cho một số dự án tồn đọng, 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 2025, 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 2025 và các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT;
- Thông qua chương trình, nội dung, nghị quyết trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025;
- 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;
- Thông qua việc hợp tác đầu tư thực hiện dự án, chuyển nhượng cổ phần, tham gia góp vốn vào các công ty khác;
- Thực hiện xin ý kiến cổ đông bằng văn bản (lần 1 và lần 2) thông qua một số nội dung quan trọng thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ;
- 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 2025 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 2025; triển khai lập kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026;
- 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 2025 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 2025 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 2026 như sau:

- Chuyển đổi triệt để mô hình quản lý sang giao khoán nội bộ và quản trị theo mục tiêu: Thay thế cơ chế quản lý chi phí truyền thống bằng hệ thống giao khoán cho khối sản xuất và các đơn vị thành viên; HĐQT tập trung kiểm soát các chỉ tiêu trọng yếu như tỷ suất lợi nhuận/doanh thu và dòng tiền thuần, đồng thời trao quyền tự chủ tối đa cho đơn vị nhận khoán nhằm phát huy tính độc lập, sáng tạo và tối ưu hóa chi phí vận hành tại công trường/nhà máy.
- Đối với hoạt động đầu tư: Tập trung quyết liệt tháo gỡ điểm nghẽn pháp lý tại các dự án trọng điểm hiện hữu để sớm đủ điều kiện triển khai; đồng thời chủ động tìm kiếm các dự án mới có quy mô phù hợp tại các khu vực vệ tinh hoặc các tỉnh thành có tốc độ đô thị hóa cao, ưu tiên các dự án phù hợp với công nghệ bê tông dự ứng lực đặc thù của Xuân Mai để rút ngắn thời gian thi công, tạo lợi thế cạnh tranh về tiến độ và giá thành.
- Tái cấu trúc bộ máy theo mô hình quản trị tập trung và nâng cao năng lực thực thi: Hoàn thiện sơ đồ tổ chức theo hướng chuyên môn hóa, nâng cao tính chủ động, tự chịu trách nhiệm của mỗi vị trí thực hiện công việc; triển khai công tác quản trị tập trung toàn hệ thống về Tài chính - Kế toán để tối ưu hóa điều tiết dòng tiền và Nhân sự để đồng nhất chất lượng cán bộ, đảm bảo tính thống nhất trong mọi quyết sách chiến lược.
- Nâng cấp nền tảng công nghệ sản xuất và tối ưu hóa chuỗi giá trị: Nghiên cứu đầu tư các dây chuyền sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn thế hệ mới và công nghệ xây dựng xanh; thực hiện tái cơ cấu toàn diện các nhà máy theo hướng chuyên môn hóa cao, áp dụng các tiêu chuẩn sản xuất tinh gọn để nâng cao năng suất, giảm tỷ lệ hao hụt nguyên vật liệu và gia tăng tính cạnh tranh trên thị trường.
- Số hóa toàn diện hệ thống vận hành và dữ liệu tài chính: Đẩy mạnh chuyển đổi số thông qua việc áp dụng nền tảng Base để chuẩn hóa quy trình phê duyệt, phối hợp thực hiện công việc và phần mềm kế toán quản trị ERP cho tất cả các đơn vị; đảm bảo dữ liệu sản xuất kinh doanh được cập nhật theo thời gian thực (real-time) giúp HĐQT có cơ sở dữ liệu chính xác để ra quyết định nhanh chóng. Mục tiêu: 100% cán bộ nhân viên trong hệ thống được đào tạo và sử dụng thành thạo các công cụ số trong công việc trong Quý II/2026.
- Thiết lập hệ thống quản trị rủi ro và bảo toàn vốn: Xây dựng khung quản trị rủi ro chuyên sâu tập trung vào rủi ro biến động giá nguyên vật liệu, rủi ro tín dụng và rủi ro pháp lý trong kinh doanh bất động sản; tăng cường vai trò kiểm soát nội bộ và hậu kiểm để nhận diện sớm các sai lệch, đảm bảo tính tuân thủ và an toàn tài chính trong bối cảnh thị trường nhiều biến động.

05. QUẢN TRỊ CÔNG TY



05. 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 2025 và xin ý kiến cổ đông bằng văn bản (lần 1 và lần 2) về các nội dung thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

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:

- 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 2025, 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 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện 26 cuộc họp với thời gian, nội dung cụ thể như sau:

TT	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung
1	01/2025/NQ/XMC-HĐQT	26/02/2025	Thông qua ngày đăng kí cuối cùng để thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2025
2	02/2025/NQ/XMC-HĐQT	28/02/2025	Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án “Khu phức hợp nhà ở thông minh kết hợp trung tâm thương mại tại số 161 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, TP Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk”
3	03/2025/NQ/XMC-HĐQT	03/03/2025	Mua sắm và thanh lý tài sản phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty
4	04/2025/NQ/XMC-HĐQT	05/03/2025	Sử dụng tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH MTV Phát triển khu công nghệ cao Hòa Lạc tại Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Thăng Long
5	05/2025/NQ/XMC-HĐQT	07/03/2025	Đề cử nhân sự XMC để bầu cử tham gia HĐQT, BKS Công ty con, thông qua kết quả SXKD ước tính năm 2024, kế hoạch SXKD năm 2025 và các nội dung trình ĐHĐCĐ thường niên 2025
6	06/2025/NQ/XMC-HĐQT	15/04/2025	Phê duyệt Dự án đầu tư dây chuyền tấm sàn Hollow core
7	07/2025/NQ/XMC-HĐQT	17/04/2025	Hợp tác đầu tư Dự án nhà ở xã hội tại đường Lê Trọng Tấn, phường Dương Nội, quận Hà Đông, Hà Nội
8	08/2025/NQ/XMC-ĐHĐCĐTN	18/04/2025	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2025
9	09/2025/NQ/XMC-HĐQT	26/05/2025	Phương án vay vốn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Tây Hồ
10	10/2025/NQ/XMC-HĐQT	26/05/2025	Phê duyệt cho Công ty XML vay vốn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Tây Hồ
11	11/2025/BB/XMC-HĐQT	9/7/2025	Góp vốn thành lập công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội và cử người đại diện quản lý vốn góp tại công ty
12	12/2025/BB/XMC-HĐQT	30/7/2025	Sử dụng tài sản để bảo đảm cho nghĩa vụ bảo lãnh ký quỹ tại Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội
13	13/2025/BB/XMC-HĐQT	29/09/2025	Góp vốn thành lập Công ty cổ phần, cử người đại diện theo ủy quyền để quản lý phần vốn góp và giới thiệu thành viên tham gia HĐQT Công ty
14	14/2025/BB/XMC-HĐQT	14/10/2025	Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Sơn An

Hoạt động của Hội đồng quản trị

TT	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung
15	15/2025/BB/XMC-HĐQT	05/11/2025	Xin ý kiến cổ đông bằng văn bản thông qua phương án mua/nhận chuyển nhượng cổ phiếu của ông Nguyễn Đức Cử
16	16/2025/BB/XMC-HĐQT	10/11/2025	Thay đổi người đại diện quản lý vốn góp tại Công ty TNHH Xuân Mai - Nam Hà Nội
17	17/2025/BB/XMC-HĐQT	01/12/2025	BB kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản lần 1 – năm 2025
18	18/2025/BB/XMC-HĐQT	03/12/2025	Xin ý kiến cổ đông bằng văn bản (lần 2) thông qua một số nội dung thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ
19	19/2025/BB/XMC-HĐQT	10/12/2025	Chuyển nhượng quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp phát sinh từ và liên quan đến HĐHTĐT xây dựng - kinh doanh khu nhà ở cao tầng dự án Khu đô thị Yên Bình
20	20/2025/BB/XMC-HĐQT	15/12/2025	Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty CP Tư vấn và dịch vụ kỹ thuật điện
21	22/2025/BB/XMC-HĐQT	27/12/2025	Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty CP Xuân Mai Thanh Hóa
22	23/2025/BB/XMC-HĐQT	29/12/2025	Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty XMT, XMH từ các cá nhân và mua số cổ phần do cổ đông hiện hữu từ chối mua của Công ty XMH
23	24/2025/BB/XMC-HĐQT	29/12/2025	BB kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản lần 2 - năm 2025
24	25/2025/BB/XMC-HĐQT	29/12/2025	Bầu Chủ tịch, Phó Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2024 - 2029
25	26/2025/BB/XMC-HĐQT	30/12/2025	Thay đổi người đại diện theo ủy quyền để quản lý phần vốn góp và giới thiệu thành viên tham gia HĐQT Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xuân Mai
26	27/2025/BB/XMC-HĐQT	30/12/2025	Thay đổi nhân sự và điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án sau khi thực hiện góp vốn tại Công ty CP Banmelia
27	28/2025/BB/XMC-HĐQT	30/12/2025	Thanh lý tài sản của Công ty
28	29/2025/BB/XMC-HĐQT	31/12/2025	Miễn nhiệm chức vụ TGD đối với ông Nguyễn Cao Thắng và bổ nhiệm chức vụ TGD đối với ông Nguyễn Minh Đức
29	30/2025/BB/XMC-HĐQT	31/12/2025	Trích lập dự phòng năm 2025

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	Trưởng BKS	20/4/2024	29/12/2025	Thạc sỹ tài chính
2	Phạm Mỹ Hạnh	Thành viên	05/5/2023		Cử nhân Luật
3	Phạm Thị Thanh Huyền	Thành viên	20/4/2019	29/12/2025	Thạc sỹ Tài chính doanh nghiệp và kiểm soát quản trị
4	Vũ Thị Thúy	Trưởng BKS	29/12/2025		Cử nhân Kế toán tài chính
5	Vũ Cao Dũng	Thành viên	29/12/2025		Kỹ sư xây dựng, Kỹ sư Vận tải kinh tế đường bộ, Cử nhân Kế toán

Hoạt động giám sát của Ban Kiểm soát

- BKS thực hiện giám sát hoạt động của HĐQT trong việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 diễn ra vào ngày 18/4/2025; lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản lần 1 năm 2025 vào ngày 21/11/2025 và lần 2 năm 2025 vào ngày 15/12/2025; triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản lần 1 và lần 2 năm 2025; 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;
- 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;
- Xem xét các báo cáo tài chính, báo cáo tiến độ thực hiện kế hoạch sản xuất, kinh doanh năm 2025;
- Xem xét các báo cáo và ý kiến của tổ chức kiểm toán;
- 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, BDH và Ban Kiểm soát

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua ngày 18/04/2025, mức chi trả thù lao cho HĐQT, BKS và thưởng Ban điều hành như sau:

Mức trả thù lao cho HĐQT, BKS: 0 đồng

Mức thưởng cho Ban điều hành: 0 đồng

Theo BCTC Công ty mẹ năm 2025 sau kiểm toán, thù lao của HĐQT, lương của Ban Điều hành và Ban Kiểm soát như sau:

1. Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch HĐQT	0 VNĐ
2. Ông Nguyễn Thọ Phùng	Thành viên HĐQT	0 VNĐ
3. Bà Đinh Thị Thanh Hà	Thành viên HĐQT	0 VNĐ
4. Bà Đỗ Thị Huệ	Thành viên HĐQT	0 VNĐ
5. Bà Phạm Thị Hiền	Thành viên HĐQT	0 VNĐ
6. Ông Nguyễn Đức Quang	Thành viên HĐQT	0 VNĐ
7. Ông Nguyễn Cao Thắng	Tổng Giám đốc	757.299.787 VNĐ
8. Ông Lê Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	559.671.024 VNĐ
9. Ông Dương Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	611.898.859 VNĐ
10. Ông Hoàng Văn Phong	Phó Tổng Giám đốc	559.602.233 VNĐ

11. Ông Mai Văn Định	Kế toán trưởng	516.817.453 VNĐ
12. Ông Nguyễn Minh Đức	Trưởng Ban Kiểm soát	579.564.167 VNĐ
13. Bà Phạm Thị Thanh Huyền	Thành viên Ban Kiểm soát	344.330.264 VNĐ
14. Bà Phạm Mỹ Hạnh	Thành viên Ban Kiểm soát	222.009.999 VNĐ

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 (30/6/2025)		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (31/12/2025)		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Cao Thắng	Người nội bộ	254.888	0,357%	256.054	0,358%	Nhận chuyển nhượng cổ phần
2	Lại Thị Lua	Người có liên quan	3.392	0,005%	212	0%	Chuyển nhượng cổ phần
3	Nguyễn Đức Ứng	Người có liên quan	146.080	0,200%	-	0%	Chuyển nhượng cổ phần
4	Nguyễn Thị Lua	Người có liên quan	178.543	0,250%	-	0%	Chuyển nhượng cổ phần
5	Bùi Khắc Sơn	Người nội bộ	14.276.875	19,990%	-	0%	Chuyển nhượng cổ phần

Hợp đồng hoặc giao dịch giữa Công ty với người 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.

06. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 Yên Hòa, 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 2025, 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 2025

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

(Phụ lục đính kèm)

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

Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.384.749.722.075	2.229.060.228.460
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	313.310.676.221	76.283.760.495
1. Tiền	111		299.110.676.221	65.283.760.495
2. Các khoản tương đương tiền	112		14.200.000.000	11.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	8.541.088.500	4.041.088.500
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		8.500.000.000	4.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.050.503.152.516	993.309.289.907
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.099.925.897.444	1.008.283.801.671
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	130.688.826.740	145.366.969.140
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	21.265.000.000	17.765.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	208.265.613.905	96.956.536.407
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(409.642.185.573)	(275.063.017.311)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	979.571.245.312	1.120.326.996.821
1. Hàng tồn kho	141		980.315.951.082	1.122.546.764.292
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(744.705.770)	(2.219.767.471)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		32.823.559.526	35.099.092.737
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	1.540.148.616	1.670.517.231
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		28.921.565.362	29.520.050.504
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.18	2.361.845.548	3.908.525.002
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 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		1.087.445.530.190	714.745.987.217
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		90.000.000	115.613.188.260
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	90.000.000	121.556.418.492
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.7	-	(5.943.230.232)
II. Tài sản cố định	220		223.447.269.175	238.671.464.596
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	223.367.158.916	238.518.170.709
- Nguyên giá	222		709.739.268.796	698.380.395.891
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(486.372.109.880)	(459.862.225.182)
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	80.110.259	153.293.887
- Nguyên giá	228		4.813.880.647	4.813.880.647
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.733.770.388)	(4.660.586.760)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	523.625.132.500	242.702.208.436
- Nguyên giá	231		584.714.405.058	292.008.973.646
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(61.089.272.558)	(49.306.765.210)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.13	25.789.352.871	12.653.739.793
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		25.789.352.871	12.653.739.793
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	296.727.193.237	89.189.495.482
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		296.005.043.237	88.467.345.482
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		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		17.766.582.407	15.915.890.650
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	15.924.621.578	13.730.160.806
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.14	1.841.960.829	2.185.729.844
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.472.195.252.265	2.943.806.215.677

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường 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		2.560.732.874.183	2.056.167.250.386
I. Nợ ngắn hạn	310		2.073.339.600.157	1.670.995.030.456
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	562.119.634.935	416.380.036.066
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	383.740.162.259	230.512.938.503
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	7.655.261.371	9.475.294.309
4. Phải trả người lao động	314		36.830.481.739	29.021.574.869
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	113.816.951.562	106.523.341.985
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	609.280.956	780.959.190
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	55.276.082.889	75.336.307.842
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	899.960.044.046	788.899.990.677
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	581.499.401	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.750.200.999	14.064.587.015
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		487.393.274.026	385.172.219.930
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.16	8.906.532.765	12.976.621.022
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19	45.856.536.781	45.567.351.025
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	3.238.527.661	6.103.191.268
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	429.373.158.300	311.490.640.000
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	18.518.519	9.034.416.615
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 Đông, thành phố Hà Nội

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

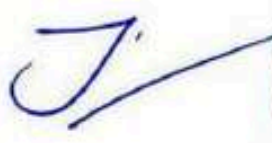
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		911.462.378.082	887.638.965.291
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	911.462.378.082	887.638.965.291
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		714.056.890.000	714.056.890.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		714.056.890.000	714.056.890.000
- 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		169.630.456.777	147.166.000.063
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		144.917.041.271	139.342.795.082
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		24.713.415.506	7.823.204.981
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		21.174.127.687	19.815.171.610
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.472.195.252.265	2.943.806.215.677

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Lê Thị Ngọc Diệp

Đặng Hồng Linh

Nguyễn Minh Đức

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

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	2.007.994.516.813	1.589.929.495.990
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	10.761.520	356.262.228
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.007.983.755.293	1.589.573.233.762
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	1.821.484.084.896	1.448.473.374.727
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		186.499.670.397	141.099.859.035
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	130.783.537.722	27.080.648.011
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	72.791.406.166	70.826.003.468
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		58.670.086.983	70.586.907.151
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		12.508.452.755	(13.000.163.408)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.8	2.880.880.005	2.691.579.997
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	226.242.414.092	67.622.067.371
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		27.876.960.611	14.040.692.802
12. Thu nhập khác	31	VI.6	7.722.921.991	11.194.180.005
13. Chi phí khác	32	VI.7	2.529.565.132	5.510.754.556
14. Lợi nhuận khác	40		5.193.356.859	5.683.425.449
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		33.070.317.470	19.724.118.251
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	6.173.137.135	11.903.042.342
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.12	343.769.015	484.429.620
18. Lợi nhuận sau thuế	60		26.553.411.320	7.336.646.289
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		24.713.415.506	7.823.204.981
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.839.995.814	(486.558.692)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.13	346	108
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	346	108

Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Đặng Hồng Linh

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Đức

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

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		33.070.317.470	19.724.118.251
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		41.112.431.816	43.723.691.322
- Các khoản dự phòng	03		106.218.024.879	(28.097.544.069)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(80.627.007)	(2.706.335.975)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(45.945.325.448)	(23.163.429.740)
- Chi phí lãi vay	06		58.670.086.983	70.586.907.151
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		193.044.908.693	80.067.406.940
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		129.437.053.946	203.396.906.588
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		8.398.675.862	115.757.554.392
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		31.801.834.694	34.974.260.039
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.064.092.157)	(10.831.172.744)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(108.632.763.191)	(53.653.965.539)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.113.843.466)	(8.241.183.343)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.139.636.107)	(4.609.211.208)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		243.732.138.274	356.860.595.125
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(45.826.741.772)	(3.976.737.698)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		7.608.924.005	27.694.740.268
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(61.500.000.000)	(23.920.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.500.000.000	41.024.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(225.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác	26		74.036.545.510	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.505.468.968	24.108.891.056
Lưu chuyển tiền thuần hoạt động đầu tư	30		(245.675.803.289)	64.930.893.626

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
 Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, phường 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		1.688.359.951.773	1.395.083.938.652
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.409.417.380.104)	(1.857.754.316.608)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(39.973.820.749)	(51.941.182.073)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		238.968.750.920	(514.611.560.029)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		237.025.085.905	(92.820.071.278)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		76.283.760.495	169.110.476.294
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.829.821	(6.644.521)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	313.310.676.221	76.283.760.495

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Lê Thị Ngọc Diệp

Đặng Hồng Linh

Nguyễn Minh Đức

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026