

Số: **34**/BC - XDCN

Hà Nội, ngày **08** tháng 04 năm 2024

## **BÁO CÁO**

### **Thường niên năm 2023**

Kính gửi : - Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

#### **I. THÔNG TIN CHUNG :**

##### **1. Thông tin khái quát**

- Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: **0100105599**
- Vốn điều lệ : **38.000.000.000 VNĐ**
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : **38.000.000.000 VNĐ**
- Địa chỉ : 71 Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa , Thành Phố Hà Nội
- Số điện thoại : 0243634656 - 02438634657
- Số fax : 02438631087
- Website : [www.xdcn.com.vn](http://www.xdcn.com.vn)
- Mã cổ phiếu : **ICC**
- Quá trình hình thành và phát triển: Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang công ty cổ phần, theo quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 02 tháng 08 năm 2007 của UBND Thành phố Hà nội về việc chuyển Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Xây dựng Công nghiệp thành Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp. Công ty bắt đầu niêm yết trên sàn Upcom ngày 01/6/2016.

##### **2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:**

- Ngành nghề kinh doanh chính : Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, văn hóa, hạ tầng tầng đô thị....., kinh doanh bất động sản, cho thuê kho bãi và lưu giữ hàng hóa, xây dựng nhà ở các loại.....
- Địa bàn kinh doanh : Hà Nội và các tỉnh thành cả nước

##### **3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**

- Mô hình quản trị: Đại hội cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám Đốc

- Cơ cấu bộ máy quản lý : Ban Giám đốc và các Phòng chức năng : Phòng Tài chính Kế toán, Phòng Tổ chức quản trị hành chính, Phòng Kỹ thuật chất lượng, Phòng Kế hoạch – Dự án, Phòng Thi công công trình.

- Các công ty con, công ty liên kết : Không có

#### 4. Định hướng phát triển

\* Các mục tiêu chủ yếu trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty :

- Thực hiện các công trình thi công các công trình xây dựng như; các công trình dân dụng, công nghiệp, văn hóa, hạ tầng tầng đô thị.....

- Phát triển đầu tư các dự án kinh doanh bất động sản.

- Kinh doanh bất động sản, cho thuê mặt bằng sàn thương mại, kho bãi phục vụ SXKD.

\* Chiến lược phát triển trung và dài hạn :

- Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản.

- Đấu thầu nhận thầu các công trình thi công xây lắp như; các công trình dân dụng, công nghiệp, văn hóa, hạ tầng tầng đô thị.....

- Phát triển kinh doanh cho thuê mặt bằng sàn thương mại, kho bãi phục vụ SXKD.

- Đầu tư tài chính theo nguồn vốn của Công ty.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM :

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

✓ Giá trị sản lượng SX kinh doanh : 97 tỷ đồng

✓ Giá trị doanh thu và thu nhập khác : 88.2 tỷ đồng

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

✓ Giá trị sản lượng SXKD so với kế hoạch đạt : 98%

✓ Giá trị doanh thu so với kế hoạch đạt : 98 %

### 2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành:

TT	Danh sách Ban điều hành	Chức vụ	Số cổ phần năm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1.	Trần Quang Hiến	Giám đốc Công ty	619.400	16,30%
2.	Nguyễn Thanh Hải	Phó Giám đốc	36.500	0,96%
3.	Nguyễn Khắc Công	Phó Giám đốc	532.400	14,01%
4.	Trịnh Xuân Đạo	Kế toán trưởng	3.100	0,082%

- Những thay đổi trong ban điều hành : Không

- Số lượng cán bộ, nhân viên (người) : 74 người

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn : năm 2023 không thực hiện dự án lớn

b) Các công ty con, công ty liên kết :

Công ty CP Xây dựng Công nghiệp không có công ty con và công ty liên kết.

### 4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

ĐVT : VN đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2022	NĂM 2023	% TĂNG(+) GIẢM(-)
Tổng giá trị tài sản	285.432.431.060	291.053.860.992	2%
Doanh thu thuần	83.722.720.192	85.010.764.469	2%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	11.113.921.376	13.202.254.298	18,8%
Lợi nhuận khác	4.529.493.052	(166.737418)	-104%
Lợi nhuận trước thuế	15.643.414.428	13.035.516.880	-17%
Lợi nhuận sau thuế	12.042.325.191	10.336.292.096	-14,2%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	19,8%	Chưa đại hội CĐ	

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu :

CHỈ TIÊU	NĂM 2022	NĂM 2023	% TĂNG(+) GIẢM(-)
1. Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,7	1,7	-0,3%
+ Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ-H tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	1,1	1,1	0,2%
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,49	0,5	1,8%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,97	1,0	3,5%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/ H tồn kho bình quân	1,2	1,3	10,9%
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,29	0,29	-0,4%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số LN sau thuế/ D.thu thuần	0,14	0,12	-15,5%
+ Hệ số LN sau thuế/ Vốn CSH	0,08	0,07	-14,4%
+ Hệ số LN sau thuế/ Tổng TS	0,04	0,04	-15,8%
+ Hệ số LN từ HĐKD/DT thuần	1,13	1,16	17,0%

001  
ÔN  
CỔ  
Â  
NG  
Đ

## 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

### a) Cổ phần:

- Số cổ phần đại diện quản lý vốn Nhà nước: 3.006.800 cổ phần
- Số cổ phần đang lưu hành: 793.200 cổ phần được phép chuyển nhượng tự do.

### b) Cơ cấu cổ đông:

- Tổng số cổ đông có quyền dự họp: 234 cổ đông, trong đó:
  - ✓ Cổ đông tổ chức : 04 cổ đông ( 01 tổ chức trong nước và 03 tổ chức nước ngoài )
  - ✓ Cổ đông cá nhân : 230 cổ đông ( 227 cổ đông trong nước và 03 cổ đông nước ngoài)
- Cổ đông đại diện vốn nhà nước :
  - ✓ Số lượng cổ đông : 04 cổ đông
  - ✓ Số lượng cổ phần nắm giữ : 3.006.800 cổ phần
  - ✓ Chiếm tỷ lệ trên tổng số cổ phần : 79,126%
- Cổ đông cá nhân trong nước :
  - ✓ Số lượng cổ đông : 227 cổ đông
  - ✓ Số lượng cổ phiếu nắm giữ : 530.959 cổ phần
  - ✓ Chiếm tỷ lệ trên tổng số cổ phần : 13.973%
- Cổ đông nước ngoài:
  - ✓ Số lượng cổ đông : 06 cổ đông
  - ✓ Số lượng cổ phần nắm giữ : 262.241 cổ phần
  - ✓ Chiếm tỷ lệ trên tổng số cổ phần : 6,901%
- c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu : không có
- d) Giao dịch cổ phiếu quỹ : không có
- e) Các chứng khoán khác : không có

## 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

- Vấn đề tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường: Trong năm, Công ty không phát sinh vấn đề bị xử phạt hành chính vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường .
- Về chính sách liên quan đến người lao động :
  - ✓ Số lượng lao động: 74 người với mức thu nhập trung bình đối với người lao động 10.600.000đ/người/tháng.
  - ✓ Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động: Khám sức khỏe định kỳ mỗi năm 1 lần cho toàn bộ người lao động.
  - ✓ Công ty tổ chức cho người lao động đi thăm quan nghỉ mát hè 2023 với tổng tiền trên 221 triệu đồng.

05;  
G  
PH  
DỤ  
NGI  
1-1

- ✓ Cung cấp đủ dụng cụ bảo hộ lao động và đóng BHXH, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động theo quy định của Nhà nước.
- ✓ Duy trì việc trích thưởng bằng tiền cho con CBCNV đạt thành tích xuất sắc trong học tập với tổng số tiền 19,7 triệu đồng.

### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC :

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2023 do ảnh hưởng của chiến tranh, dịch bệnh, tình trạng thời tiết cực đoan thiên tai diễn ra ở nhiều quốc gia đã làm cho thị trường hàng hóa thế giới có nhiều biến động lạm phát neo cao. Trước những khó khăn, thách thức trên năm 2023 Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp cũng bị ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh chung từ hoạt động xây lắp, kinh doanh văn phòng, quản lý nhà ở, ... dẫn đến doanh thu, sản lượng của Công ty trong năm 2023 chưa có bước chuyển biến tích cực so với năm trước, với sự cố gắng tập thể lãnh đạo công ty đã đưa ra các giải pháp phù hợp trong việc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh thích ứng với điều kiện thực tế của thị trường, tuy kết quả sản xuất kinh doanh trong năm 2023 chỉ đạt 98% kế hoạch nhưng các chỉ tiêu khác đã hoàn thành tốt mục tiêu đề ra, kết quả:

- Giá trị sản lượng 97 tỷ đồng đạt 98% kế hoạch (so với năm 2022 đạt 106%).
- Tổng doanh thu và thu nhập 88,2 tỷ đồng đạt 98% kế hoạch (so với năm 2022 đạt 95%).
- Nộp ngân sách hoàn thành 100% theo quy định.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 10,34 tỷ đồng đạt 115% kế hoạch.
- Đời sống, việc làm người lao động: Đảm bảo việc làm ổn định cho người lao động, thu nhập bình quân của người lao động đạt 10,6 triệu đồng/người/tháng bằng 122% so với năm 2022.

#### 2. Tình hình tài chính:

a. Tình hình tài sản :

CHỈ TIÊU	31/12/2023	01/01/2023	TĂNG/GIẢM	% tăng /giảm
<b>Tổng tài sản</b>	<b>291.053.860.992</b>	<b>285.432.431.060</b>	<b>5.621.429.932</b>	<b>2%</b>
<i>Trong đó :</i>				
- Tiền và các khoản tương đương tiền	26.776.148.765	24.623.040.592	2.153.108.164	9%
- Đầu tư tài chính ngắn hạn	41.722.105.631	24.337.973.735	17.384.131.896	71%
- Các khoản phải thu ngắn hạn	25.729.862.107	39.186.348.788	(13.456.486.681)	-34,3%

199  
 T Y  
 N  
 N G  
 H I E P  
 P. H

CHỈ TIÊU	31/12/2023	01/01/2023	TĂNG/GIẢM	% tăng /giảm
- Hàng tồn kho	49.460.860.612	47.346.022.701	2.114.837.911	4%
- Tài sản ngắn hạn khác	149.776.878	126.518.220	23.258.658	18%
- Tài sản cố định	73.890.940.539	74.748.304.865	(857.364.326)	-1%
- Bất động sản đầu tư	72.860.437.640	74.634.308.720	(1.773.871.080)	-2%
- Tài sản dài hạn khác	463.728.820	429.913.439	33.815.381	8%

Trong năm, căn cứ vào tuổi nợ, Công ty đã trích lập tăng thêm 2.553.424.704 đồng tại chỉ tiêu Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi : - Số đầu kỳ : 3.832.302.057 đồng

- Số cuối kỳ : 6.385.726.761 đồng

Số Dự phòng phải thu khó đòi cuối kỳ chỉ chiếm tỷ trọng 2,19% so với Tổng tài sản, vậy nên sẽ ảnh hưởng không đáng kể tới kết quả hoạt động kinh doanh.

b. Tình hình nợ phải trả :

Tình hình Nợ phải trả hiện tại : dư nợ ở mức bình thường, trong tầm kiểm soát của doanh nghiệp.

CHỈ TIÊU	31/12/2023	01/01/2023	TĂNG/GIẢM	% tăng /giảm
<b>Tổng số Nợ phải trả</b>	<b>145.476.818.128</b>	<b>140.207.577.038</b>	<b>5.269.241.090</b>	<b>3,8%</b>
<i>Trong đó :</i>				
- Nợ ngắn hạn	86.220.724.151	81.080.499.721	5.140.224.430	6,3%
- Nợ dài hạn	59.259.093.977	59.127.077.317	132.016.660	0,2%

### 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

#### 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

- Tiếp tục nâng cao trình độ của CBCNV và tuyển dụng theo nhu cầu thực tế SXKD, đầu tư đổi mới công nghệ thi công xây dựng để tham gia đấu, nhận thầu thi công xây dựng công trình.

- Công tác dự án: Đầu tư dự án Đại Kim theo tình hình thị trường bất động sản và thực tế SXKD của Công ty.

- Công tác cho thuê mặt bằng sản thương mại: Tiếp tục duy trì Hợp đồng thuê chưa hết hạn đối với các đối tác đang thuê và gia hạn hoặc ký kết Hợp đồng thuê mới với các đối tác khác.

## **5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:**

Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty CP Xây dựng Công nghiệp được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán và phát hành là Báo cáo tài chính được kiểm toán có ý kiến ngoại trừ và đã được Công ty CP Xây dựng Công nghiệp giải trình chi tiết tại Công văn 28/CV-XDCN ngày 25/03/2024 gửi về UBCK Nhà Nước và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

## **IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

### **1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội :**

Năm 2023, kinh tế toàn cầu tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức do chiến tranh, dịch bệnh và tình trạng thời tiết cực đoan diễn ra ở nhiều nơi, thị trường hàng hóa có nhiều biến động, lạm phát tiếp tục neo cao. Trước những khó khăn, thách thức năm 2023 Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp cũng bị ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến kết quả sản xuất kinh doanh từ hoạt động xây lắp, kinh doanh văn phòng, quản lý nhà ở, ... dẫn đến doanh thu và sản lượng của Công ty năm 2023 chưa có bước chuyển biến tích cực chỉ đạt 98% kế hoạch, tuy nhiên Ban lãnh đạo Công ty trong năm 2023 đã có những giải pháp thích ứng lên các chỉ tiêu khác hoàn thành tốt mục tiêu đề ra (như lợi nhuận, nộp ngân sách, thu nhập của người lao động, trách nhiệm xã hội, ...).

### **1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty :**

Tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, Ban giám đốc cùng bộ máy đã thực hiện quản lý và điều hành bám sát mục tiêu của HĐQT.

Do ảnh hưởng chung của tình hình kinh tế thế giới và trong nước dẫn đến mục tiêu về sản xuất kinh doanh không đạt kế hoạch đề ra.

Công tác điều hành sản xuất cần có những giải pháp giải quyết giải quyết những vướng mắc và quyết liệt hơn trong thực hiện mục tiêu.

### **2. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị :**

Năm 2024 tình hình kinh tế chính trị của thế giới còn nhiều diễn biến phức tạp, bên cạnh những khó khăn hoạt động xây lắp đang đứng trước những tiềm ẩn rủi ro rất lớn từ ảnh hưởng bong bóng của lĩnh vực kinh doanh bất động sản, nhiều dự án phải dừng đầu tư xây dựng do tính thanh khoản không có. Với đánh giá nêu trên để kiểm soát tốt kết quả kinh doanh, kế hoạch SXKD của công ty năm 2024 dự kiến như sau:

- Doanh thu và thu nhập dự kiến: 98 tỷ đồng
- Nộp ngân sách hoàn thành 100% theo quy định
- Thu nhập bình quân người lao động dự kiến 10 triệu đồng/người/tháng
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến:  $\geq 7$  tỷ đồng

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY :

### 1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

TT	Thành viên Hội đồng quản trị	Chức vụ	Số cổ phần năm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1.	Đỗ Tiến Lợi	Chủ tịch HĐQT	1.372.800	36,12%
2.	Trần Quang Hiến	Thành viên HĐQT	619.400	16,30%
3.	Nguyễn Khắc Công	Thành viên HĐQT	532.400	14,01%
4.	Hoàng Thanh Long	Thành viên HĐQT	497.000	13,08%
5.	Lê Ngọc Cường	Thành viên HĐQT	200	0,0053%

b) Các tiêu ban thuộc Hội đồng quản trị : không có

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2023 HĐQT họp 08 cuộc họp. Nội dung các cuộc họp nhằm đưa ra mục tiêu, định hướng lớn, các giải pháp thực hiện mục tiêu, tổ chức tốt hoạt động sản xuất kinh doanh và tổ chức Công ty, ra Nghị quyết lãnh đạo. Hội đồng quản trị đã nỗ lực thực thi nhiệm vụ cụ thể, kịp thời và kết quả kinh doanh đã nêu trong báo cáo.

Chủ tịch HĐQT chủ tọa và duy trì các cuộc họp của HĐQT theo định kỳ và bất thường, các cuộc họp được chuẩn bị kỹ lưỡng nội dung. Tổ chức họp theo đúng trình tự và đảm bảo đúng nguyên tắc do luật và điều lệ quy định.

Nội dung họp được dân chủ bàn bạc, trao đổi và đi đến quyết nghị. Phân công các thành viên chịu trách nhiệm thực hiện. Các nghị quyết trong năm đã kịp thời cho mục tiêu cho sản xuất kinh doanh, tổ chức để phát triển Công ty.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập : không có

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. (Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm): Không có

### 2. Ban Kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

TT	Thành viên Ban kiểm soát	Chức vụ	Số cổ phần năm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1.	Nguyễn Hùng Vĩ	Trưởng BKS	200	0,0053%
2.	Lê Thị Kim Ngân	Thành viên BKS	-	-
3.	Hoàng Thị Thoa	Thành viên BKS	-	-

b) Hoạt động của Ban kiểm soát: 02 cuộc họp



**3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán**

	Chức danh	Năm 2023	Năm 2022
<b>Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát</b>		<b>252.000.000</b>	<b>252.000.000</b>
- Ông Đỗ Tiến lợi	Chủ tịch HĐQT	48.000.000	48.000.000
- Ông Trần Quang Hiến	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
- Ông Nguyễn Minh Tân (miễn nhiệm ngày 10/6/2022)	Thành viên HĐQT	-	18.000.000
- Ông Nguyễn Thanh Hải (miễn nhiệm ngày 28/4/2023)	Thành viên HĐQT	12.000.000	36.000.000
- Ông Nguyễn Khắc Công	Thành viên HĐQT	36.000.000	18.000.000
- Ông Hoàng Thanh Long	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
- Ông Lê Ngọc Cường (bổ nhiệm ngày 28/4/2023)	Thành viên HĐQT	24.000.000	-
- Ông Nguyễn Hùng Vĩ	Trưởng BKS	24.000.000	24.000.000
- Bà Lê Thị Kim Ngân (bổ nhiệm ngày 28/4/2023)	Thành viên BKS	12.000.000	-
- Bà Hoàng Thị Thoa (bổ nhiệm ngày 28/4/2023)	Thành viên BKS	12.000.000	-
- Ông Phạm Văn Phú (miễn nhiệm ngày 28/4/2023)	Thành viên BKS	6.000.000	18.000.000
- Bà Lương Thị Mỹ Nhung (miễn nhiệm ngày 28/4/2023)	Thành viên BKS	6.000.000	18.000.000
<b>Lương, thưởng Ban Giám đốc</b>		<b>1.155.250.174</b>	<b>1.262.647.599</b>
- Ông Trần Quang Hiến	Giám đốc	391.569.864	332.422.400
- Ông Nguyễn Thanh Hải	Phó Giám đốc	377.336.174	333.303.824
- Ông Nguyễn Khắc Công	Phó Giám đốc	266.670.436	219.033.824
- Ông Nguyễn Minh Tân (nghỉ hưu từ 01/12/2022)	Giám đốc	119.673.700	377.888.050
<b>Lương, thưởng Ban Kiểm soát</b>		<b>489.672.733</b>	<b>478.289.485</b>
- Ông Nguyễn Hùng Vĩ	Trưởng BKS	208.767.885	217.300.359
- Ông Phạm Văn Phú (miễn nhiệm ngày 28/4/2023)	Thành viên BKS	153.288.810	138.955.265

10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20

Chức danh	Năm 2023	Năm 2022
<b>Lương, thưởng Ban Kiểm soát (Tiếp)</b>		
- Bà Lương Thị Mỹ Nhung (miễn nhiệm ngày 28/4/2023)	Thành viên BKS 127.616.038	122.033.861

- b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ : không có  
c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ : không có  
d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty: Năm làm việc 2023, Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành và Ban kiểm soát đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ của mình trong việc quản trị, quản lý điều hành công ty tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, và Nghị quyết Đại hội cổ đông năm 2023 đã đề ra.

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH :

### 1. Ý kiến kiểm toán:

Trích dẫn Báo cáo tài chính 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.

#### \* Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại thời điểm 01/01/2023 và 31/12/2023, Công ty đang theo dõi trên chỉ tiêu “Hàng tồn kho” (MS 141) một số công trình có tổng giá trị chi phí dở dang là 41,2 tỷ đồng. Các công trình này đã hoàn thành thi công, Công ty đã gửi hồ sơ và đang thực hiện bảo vệ quyết toán theo hợp đồng với chủ đầu tư. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng chưa thể đánh giá doanh thu có thể được quyết toán của các công trình này cũng như ảnh hưởng của vấn đề này tới Báo cáo tài chính tổng hợp.

#### \* Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 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 tổng hợp

Công ty đã có Công văn số 28/CV-XDCN ngày 25/03/2024 gửi UBCK Nhà Nước, Sở giao dịch CK Hà Nội giải trình ý kiến ngoại trừ của kiểm toán.

### 2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Ông Trần Quang Hiến, Giám đốc công ty, đã ký bộ Báo cáo tài chính năm 2023 do Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán và phát hành ngày 25 tháng 03 năm 2024.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**  
 Tại ngày 31/12/2023

<b>Mã số</b>	<b>TÀI SẢN</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2023</b> <b>VND</b>	<b>01/01/2023</b> <b>VND</b>
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>143.838.753.993</b>	<b>135.619.904.036</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>26.776.148.765</b>	<b>24.623.040.592</b>
111	1. Tiền		11.645.371.626	8.974.212.085
112	2. Các khoản tương đương tiền		15.130.777.139	15.648.828.507
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>41.722.105.631</b>	<b>24.337.973.735</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		116.693.600	116.693.600
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		41.605.412.031	24.221.280.135
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>25.729.862.107</b>	<b>39.186.348.788</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		29.836.261.733	40.624.469.001
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		519.213.001	555.673.001
136	3. Phải thu ngắn hạn khác		1.760.114.134	1.838.508.843
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.385.726.761)	(3.832.302.057)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>49.460.860.612</b>	<b>47.346.022.701</b>
141	1. Hàng tồn kho		49.891.498.100	47.346.022.701
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(430.637.488)	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>149.776.878</b>	<b>126.518.220</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		146.902.787	123.760.038
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.874.091	2.758.182
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>147.215.106.999</b>	<b>149.812.527.024</b>
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>73.890.940.539</b>	<b>74.748.304.865</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		55.154.957.805	55.643.825.711
222	- Nguyên giá		110.451.914.507	108.582.716.589
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(55.296.956.702)	(52.938.890.878)
227	2. Tài sản cố định vô hình		18.735.982.734	19.104.479.154
228	- Nguyên giá		24.785.465.629	24.785.465.629
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.049.482.895)	(5.680.986.475)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>72.860.437.640</b>	<b>74.634.308.720</b>
231	- Nguyên giá		83.424.631.100	83.424.631.100
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(10.564.193.460)	(8.790.322.380)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>463.728.820</b>	<b>429.913.439</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		463.728.820	429.913.439
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>291.053.860.992</b>	<b>285.432.431.060</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)**

Tại ngày 31/12/2023

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>145.479.818.128</b>	<b>140.207.577.038</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>86.220.724.151</b>	<b>81.080.499.721</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		19.955.863.467	8.521.150.404
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		3.264.413.545	472.679.588
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		3.123.586.727	6.260.753.915
314	4. Phải trả người lao động		4.378.451.662	3.853.238.334
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		1.980.102.075	3.373.973.090
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.105.335.542	1.020.479.236
319	7. Phải trả ngắn hạn khác		45.719.731.040	49.472.346.960
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		-	1.083.285.729
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	492.804.654
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.693.240.093	6.529.787.811
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>59.259.093.977</b>	<b>59.127.077.317</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		835.583.320	858.166.660
337	2. Phải trả dài hạn khác		58.423.510.657	58.268.910.657
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>145.574.042.864</b>	<b>145.224.854.022</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>145.574.042.864</b>	<b>145.224.854.022</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		38.000.000.000	38.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		38.000.000.000	38.000.000.000
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		36.000.000	36.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		44.403.988.238	42.843.054.815
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		63.134.054.626	64.345.799.207
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		52.797.762.530	52.303.474.016
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		10.336.292.096	12.042.325.191
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>291.053.860.992</b>	<b>285.432.431.060</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**  
**(Theo phương pháp trực tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		99.773.001.876	90.125.048.585
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(51.567.329.974)	(40.844.761.947)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(7.382.093.953)	(10.991.607.012)
05	4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.651.089.236)	(2.125.541.184)
06	5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		829.862.083	512.624.948
07	6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.388.525.149)	(8.546.521.773)
20	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>		<b>32.613.825.647</b>	<b>28.129.241.617</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.985.131.254)	(597.180.829)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	4.629.630
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(17.384.131.896)	(24.221.280.135)
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.633.434.825	1.661.220.840
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>		<b>(16.735.828.325)</b>	<b>(23.152.610.494)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	936.785.729
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(1.083.285.729)	(1.000.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(12.641.669.660)	(15.176.120.000)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<b>(13.724.955.389)</b>	<b>(15.239.334.271)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>2.153.041.933</b>	<b>(10.262.703.148)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>24.623.040.592</b>	<b>34.885.743.740</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		66.240	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>		<b>26.776.148.765</b>	<b>24.623.040.592</b>

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		85.010.764.469	83.722.720.192
02	2. Các khoản phải giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và CC dịch vụ		85.010.764.469	83.722.720.192
11	4. Giá vốn hàng bán		64.398.337.713	63.889.758.353
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và CCDV		20.612.426.756	19.832.961.839
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		2.652.603.121	1.904.040.544
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		10.062.775.579	10.623.081.007
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		13.202.254.298	11.113.921.376
31	11. Thu nhập khác		569.197.114	7.038.856.798
32	12. Chi phí khác		735.934.532	2.509.363.746
40	13. Lợi nhuận khác		(166.737.418)	4.529.493.052
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.035.516.880	15.643.414.428
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành		2.699.224.784	3.601.089.237
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		10.336.292.096	12.042.325.191
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		2.427	2.396

(Chi tiết bộ Báo cáo tài chính tổng hợp đã được đăng tải trên website của Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp theo địa chỉ: <http://www.xdxn.com.vn>)

Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2024

GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Trần Quang Hiến

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu văn thư