

# CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Ngày 28 tháng 04 năm 2025

THỜI GIAN	CHƯƠNG TRÌNH
8h00'	I. Đón tiếp cổ đông - khách mời
8h30'	II. Khai mạc Đại hội : <ul style="list-style-type: none"><li>- Chào cờ, tuyên bố lý do và giới thiệu đại biểu</li><li>- Bầu chủ tịch đoàn, Thư ký Đại hội</li><li>- Thông qua nội dung chương trình Đại hội</li><li>- Thông qua quy chế làm việc của Đại hội</li><li>- Báo cáo tình hình cổ đông tham dự Đại hội</li></ul>
8h45'	III. Nội dung Đại hội : <ol style="list-style-type: none"><li>1. Báo cáo kết quả SXKD năm 2024, phương hướng nhiệm vụ SXKD năm 2025 của Ban điều hành Công ty</li><li>2. Báo cáo tài chính tóm tắt đã kiểm toán năm 2024</li><li>3. Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2024, phương hướng nhiệm vụ năm 2025 của HĐQT</li><li>4. Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2024</li><li>5. Tờ trình của HĐQT về việc kết quả SXKD năm 2024 và kế hoạch SXKD năm 2025</li><li>6. Tờ trình của HĐQT về việc phân phối lợi nhuận tài chính năm 2024</li><li>7. Tờ trình của HĐQT về mức thù lao của HĐQT, Ban kiểm soát</li><li>8. Tờ trình của BKS về việc ủy quyền cho HĐQT lựa chọn công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025</li><li>9. Tờ trình của HĐQT về việc sửa đổi, bổ sung ngành nghề kinh doanh</li><li>10. Đại hội thảo luận</li><li>11. Đại hội biểu quyết thông qua :<ul style="list-style-type: none"><li>- Báo cáo của Ban Giám đốc điều hành</li><li>- Báo cáo của Hội đồng quản trị</li><li>- Báo cáo của Ban kiểm soát</li><li>- Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024</li><li>- Tờ trình phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ và mức cổ tức năm 2024</li><li>- Tờ trình kết quả SXKD năm 2024 và kế hoạch SXKD năm 2025</li><li>- Tờ trình mức thù lao năm 2025 của HĐQT, Ban kiểm soát</li><li>- Tờ trình về việc sửa đổi, bổ sung ngành nghề kinh doanh</li><li>- Tờ trình ủy quyền cho HĐQT lựa chọn công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025</li></ul></li><li>12. Thông qua Biên bản, Nghị quyết Đại hội</li><li>13. Bế mạc Đại hội</li></ol>

BAN TỔ CHỨC



Hà Nội, ngày tháng 04 năm 2025

## QUY CHẾ LÀM VIỆC ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025 ( Dự thảo)

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH 14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 19/06/2021 và sửa đổi bổ sung ngày 28/04/2023.

Để việc tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp đảm bảo nguyên tắc và đạt kết quả tốt, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp quy định về nhiệm vụ, quyền hạn của cổ đông và đại diện hợp pháp của cổ đông, chế độ làm việc của Chủ tọa, Thư ký và Ban kiểm phiếu tại Đại hội:

### **Điều 1: Những quy định chung**

- 1.1. Quy chế làm việc của Đại hội cổ đông thường niên sử dụng cho việc tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp.
- 1.2. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.
- 1.3. Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại quy chế này.

### **Điều 2 : Quyền và nghĩa vụ của Đoàn chủ tịch**

- 2.1. Đoàn chủ tịch gồm 03 người là thành viên của Hội đồng quản trị, Giám đốc công ty. Chủ tịch Hội đồng quản trị là chủ tọa Đại hội cổ đông.
- 2.2. Nhiệm vụ của Đoàn chủ tịch :
  - Chủ trì Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 theo đúng Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp.
  - Hướng dẫn các cổ đông tham dự Đại hội: thảo luận các nội dung của Đại hội.
  - Kết luận những vấn đề cần thiết để Đại hội cổ đông biểu quyết.
  - Trả lời những vấn đề do Đại hội cổ đông kiến nghị yêu cầu.

### **Điều 3 : Quyền và nghĩa vụ của Ban thư ký**

- 3.1. Ban thư ký do Đoàn chủ tịch giới thiệu, được Đại hội thông qua chịu trách nhiệm trước Đoàn chủ tịch và Đại hội về nhiệm vụ của mình. Thành viên Ban thư ký là cổ đông, hoặc người không phải là cổ đông nhưng không phải là người có tên trong danh sách đề cử hay ứng cử vào Hội đồng quản trị hay Ban kiểm soát.



### 3.2. Nhiệm vụ của Ban thư ký :

- Ghi chép đầy đủ, trung thực các nội dung chương trình của Đại hội.
- Hỗ trợ Đoàn chủ tịch đọc dự thảo các văn kiện, Nghị quyết của Đại hội.
- Tiếp nhận phiếu đăng ký phát biểu của các cổ đông trình Đoàn chủ tịch Đại hội.

### **Điều 4 : Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu**

4.1. Ban kiểm phiếu do Chủ tọa Đại hội đề cử và được Đại hội thông qua. Thành viên Ban kiểm phiếu là cổ đông nhưng không phải là người có tên trong danh sách đề cử hay ứng cử vào Hội đồng quản trị hay Ban kiểm soát.

4.2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ kiểm tra, giám sát việc bỏ phiếu của các cổ đông và tổ chức kiểm phiếu.

4.3. Ban kiểm phiếu có trách nhiệm lập biên bản kết quả kiểm phiếu và công bố trước Đại hội, giao lại biên bản và toàn bộ phiếu bầu cho Chủ tọa Đại hội.

4.4. Mọi công việc kiểm tra, lập biên bản và công bố kết quả kiểm phiếu, Ban kiểm phiếu phải làm trung thực, chính xác và phải chịu trách nhiệm về kết quả đó.

### **Điều 5 : Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông tham dự Đại hội**

#### 5.1. Điều kiện tham dự

Cổ đông là cá nhân, người đại diện theo uỷ quyền của cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty vào ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 26/03/2025) được quyền tham dự Đại hội cổ đông thường niên.

#### 5.2. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông đủ điều kiện khi tham dự Đại hội

- Mỗi cổ đông, đại diện cổ đông khi tới tham dự Đại hội phải mang theo giấy tờ tùy thân còn giá trị sử dụng (*hộ chiếu, CCCD*) và Thông báo mời họp nộp cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông để kiểm tra tư cách cổ đông và được nhận một thẻ biểu quyết (*ghi mã cổ đông, số lượng cổ phần biểu quyết*).

- Người được uỷ quyền tham dự Đại hội không được uỷ quyền lại cho người khác tham dự Đại hội.

- Trong thời gian diễn ra Đại hội cổ đông, các cổ đông phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của Đoàn chủ tịch, ứng xử văn minh, lịch sự, không gây mất trật tự, tham dự đầy đủ các nội dung chương trình của Đại hội.

- Cổ đông, người đại diện cổ đông tham dự Đại hội phải chấp hành nghiêm chỉnh quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông.

- Cổ đông không gửi xác nhận tham dự Đại hội đến ban tổ chức trước 16h ngày 18/04/2025 không có quyền tham dự Đại hội. Tuy nhiên vẫn có quyền yêu cầu ban tổ chức cung cấp tài liệu của Đại hội.

- Cổ đông đã gửi xác nhận tham dự Đại hội đến ban tổ chức nhưng đến muộn vẫn có quyền tham gia và biểu quyết tính từ thời điểm cổ đông đó bắt đầu tham dự.

### **Điều 6 : Điều kiện tiến hành và phát biểu ý kiến trong Đại hội**

Đại hội được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông chốt ngày 26/03/2025.

Cổ đông đăng ký nội dung phát biểu với Đoàn chủ tịch ( *qua Thư ký Đại hội*), khi phát biểu hoặc tranh luận thì giơ tay, chỉ khi được Đoàn chủ tịch nhất trí mới được



Trường hợp đã hết thời gian phát biểu mà cổ đông vẫn còn ý kiến hoặc câu hỏi chưa phát biểu hết thì có thể gửi ý kiến bằng văn bản cho chủ tọa. Ý kiến bằng văn bản có giá trị như một bài phát biểu trực tiếp tại Đại hội.

7.1. Cổ đông, người đại diện theo uỷ quyền biểu quyết các vấn đề tại Đại hội bằng phiếu biểu quyết, thông qua mỗi nội dung bằng cách giơ thẻ.

7.3. Các quyết định của Đại hội cổ đông được thông qua trong Đại hội khi có đủ điều kiện sau :

- Điều 8 : Biên bản Đại hội cổ đông**

**Điều 9 : Điều khoản thi hành**

Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

**CHỦ TỊCH**





Số: 02 /BC-XDCN

Hà Nội, ngày tháng 4 năm 2025

## BÁO CÁO

### Kết quả SXKD năm 2024 và phương hướng nhiệm vụ năm 2025

Kính thưa các quý vị đại biểu!

Kính thưa các quý vị cổ đông!

Thưa toàn thể Đại hội!

Năm 2024 tiếp tục là một năm còn nhiều khó khăn, thách thức, kinh tế thế giới diễn biến nhanh, phức tạp, khó lường, trong nước nền kinh tế phục hồi rõ nét, tuy nhiên dịch bệnh, thiên tai, bão lũ diễn biến phức tạp, đặc biệt cơn bão số 3 (Yagi) là cơn bão mạnh nhất trong vòng 30 năm qua gây hậu quả nặng nề ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế-xã hội của nhiều địa phương. Chiến sự Nga – U-crai-na, ở Trung Đông tiếp tục kéo dài và chưa có dấu hiệu dừng lại, lạm phát toàn cầu mặc dù đã hạ nhiệt nhưng vẫn ở mức cao, Ngân hàng Trung ương của nhiều quốc gia vẫn theo đuổi chính sách thắt chặt tiền tệ đã tác động mạnh tới tăng trưởng kinh tế, đầu tư, tiêu dùng. Nhiều nền kinh tế lớn trong đó có các đối tác thương mại quan trọng của nước ta đã tăng trưởng chậm lại, thậm chí rơi vào suy thoái.

Do ảnh hưởng chung của kinh tế xã hội đã tác động trực tiếp đến các hoạt động SXKD của công ty từ hoạt động xây lắp, kinh doanh văn phòng, quản lý nhà ở ... dẫn đến doanh thu, sản lượng của công ty trong 2024 chưa có bước chuyển biến tích cực so với năm trước. Bên cạnh đó, việc chiếm dụng vốn, trây ỳ trong công tác thanh quyết toán đối với các công trình xây lắp của các chủ đầu tư tiếp tục là một vấn đề rất nhức nhối đối với hoạt động xây lắp, điều này đã ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả SXKD của Công ty qua việc kiểm soát vật liệu đầu vào, tiến độ thi công bị kéo dài, kế hoạch đầu nhận thầu bị gián đoạn.

Doanh thu phần cho thuê mặt bằng thương mại văn phòng năm 2024 giữ vững ổn định tuy nhiên vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro sụt giảm trong thời gian tới do tình hình kinh tế khó khăn, nhiều đơn vị thuê đang có kế hoạch trả lại mặt bằng, đề nghị giảm giá thuê (như: khu đất Đại Kim, tòa nhà 71 Nguyễn Chí Thanh). Mặt bằng tầng thương mại, dịch vụ dự án N04 đơn vị thuê kinh doanh không hiệu quả do hưởng đi lại từ việc hạn chế thang máy.

Một số công trình thi công xây lắp đã thi công xong nhưng chưa quyết toán được vì còn nhiều vướng mắc về thủ tục pháp lý từ phía chủ đầu tư, một số công trình do thời gian thi công kéo dài đã ảnh hưởng đến hiệu quả công trình, như: (công trình thi công nhà cao tầng CT2C – Mỹ Trì, công trình thuộc dự án Cải thiện môi trường nước thành phố Huế,...). Công trình Thoát nước thành phố Hòa Bình đang thực hiện các thủ tục ký kết phụ lục hợp đồng với chủ đầu tư phân khối lượng công việc do điều chỉnh thiết kế, dự kiến thi thời gian thi công 5/2025 và hoàn thành bàn giao tháng 4/2026.



Trong bối cảnh SXKD gặp nhiều khó khăn, bất lợi Ban giám đốc công ty đã bám sát và chủ động triển khai nghiêm túc thực hiện các nhiệm vụ, do vậy kết quả SXKD đã đạt được các chỉ tiêu dưới đây:

## PHẦN I ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SXKD NĂM 2024 VÀ CÔNG TÁC KHÁC

### 1/ Kết quả sản xuất kinh doanh.

- Tổng doanh thu: 98,08 tỷ đồng đạt 100,1% kế hoạch
- Nộp ngân sách: Hoàn thành 100%
- Lợi nhuận sau thuế: 6,71 tỷ đồng đạt 111,8% kế hoạch
- Thu nhập bình quân: 10 triệu đồng/người/tháng
- Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến: 12 %

### 2/ Kết quả thực hiện các công tác khác.

#### 2.1/ Công tác dự án

##### a. Dự án tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ N04:

Đầu năm 2025 đã phối hợp với Ban quản trị tòa nhà đơn vị thuê mặt bằng bể bơi và các tổ chức chính trị thực hiện thành công việc làm mái bể bơi ( đây cũng là một điều kiện thuận lợi để đơn vị thuê có thể yên tâm kinh doanh). Trong thời gian tới tiếp tục phối hợp với ban quản trị (BQT) tòa nhà tiếp tục phối hợp thực hiện thủ tục chuyển phòng sinh hoạt cộng đồng từ tầng 1 lên tầng 3 và một số công việc khác còn tồn đọng khác cần giải quyết. Tiếp tục bám sát, chủ động liên hệ với liên ngành thành phố xem xét phương án nộp bổ sung tiền sử dụng đất tại dự án để sớm hoàn thành công tác quyết toán vốn tại dự án.

##### b. Dự án 71 Nguyễn Chí Thanh:

Trong thời gian vừa qua công ty rất chủ động phối hợp với Tổng Công ty làm việc với các Sở ban ngành thành phố Hà Nội về quyết toán vốn dự án và số liệu bàn giao vốn từ công ty Nhà nước sang công ty cổ phần, tuy nhiên do vướng mắc từ phía các cơ quan chức năng cho nên việc thực hiện vẫn chưa hoàn thành.

Tiếp tục kiến nghị với Sở Tài chính, UBND TP Hà Nội báo cáo Thanh tra Chính phủ xem xét lại quyết định của Thanh tra Chính phủ về thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quyết định 123/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội tại dự án để đảm bảo tính hiệu quả của dự án.

##### c. Dự án Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị đông nam đường Trần Duy Hưng:

Đã thực hiện bàn giao nguyên trạng cho UBND quận Cầu Giấy theo biên bản ngày 21/7/2021; Trong năm 2024 đã phối hợp với UBND quận cầu giấy bàn giao hồ sơ dự án để quận báo cáo UBND Thành phố giao thực hiện các công việc còn lại.

##### d. Dự án Đại Kim - thuộc khu đất ngõ 38 Đại Từ:

Công ty đang chủ động phối hợp với Tổng Công ty và các sở ngành của UBND Thành phố Hà nội thực hiện các thủ tục đăng ký để thực hiện dự án đầu tư thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15. (Đã nộp đơn dẫn ký theo hướng dẫn đến Sở Nông nghiệp Môi Trường và làm thủ tục xin đăng ký kế hoạch phát triển nhà ở đến Sở Xây dựng).

#### 2.2 / Công tác cho thuê mặt bằng:

Năm 2024 vẫn là một năm kinh tế xã hội còn nhiều khó khăn, nhiều đơn vị đã phải trả lại mặt bằng do làm ăn thua lỗ, không hiệu quả. Nhận thức vai trò kinh doanh mặt bằng tại các công trình như: 71 Nguyễn Chí Thanh, 1277 Giải Phóng, dự án N04 đang nắm giữ vai trò chủ đạo và giữ vững ổn định trong hoạt động SXKD của công ty trong nhiều năm qua cũng như các năm tiếp theo, Ban giám đốc điều hành đã tập trung chỉ đạo các bộ phận



chuyên môn tăng cường những giải pháp thích hợp nhằm hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi cho khách thuê để họ có thể kinh doanh tốt và mang lại doanh thu ổn định cho công ty.

Thực hiện Nghị quyết của HĐQT về việc triển khai công tác cho thuê văn phòng- dịch vụ thương mại tại các điểm đất Công ty đang quản lý. Trong năm 2024, Ban điều hành đã tiến hành thương thảo và ký mới hợp đồng thuê mặt bằng với các đơn vị, cụ thể như sau:

TT	Nội dung
<b>I</b>	<b>71 Nguyễn Chí Thanh</b>
1	Công ty TNHH ẩm thực Hải Linh (thuê tầng 3), Thời gian thuê: 01/01/2024 – 30/06/2028
2	Phòng tập Bluesky Gym (thuê tầng 4), Thời gian thuê: 23/06/2024 – 31/12/2028
3	Công ty TNHH phát triển thương hiệu mới Bảo Thanh (thuê tầng 5). Thời gian thuê: 01/07/2024 – 30/06/2029
<b>II</b>	<b>1277 Giải Phóng</b>
1	Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương (VCB) tầng 1. Thời gian thuê: 01/05/2024 – 30/04/2025
2	Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương (VCB) tầng 2+3. Thời gian thuê: 01/05/2024 – 30/04/2025

## 2. 3/ Công tác xây lắp và đấu thầu thầu:

Trong năm 2024 Công ty đã phối hợp với Tổng công ty thực hiện chào thầu một số gói thầu thi công xây lắp, liên danh với đơn vị bạn để thực hiện đấu thầu, tuy nhiên do thị trường xây dựng còn gặp nhiều khó khăn, sự cạnh tranh về giá và những yếu tố kiểm soát rủi ro dẫn đến kết quả đấu thầu thầu chưa đạt được kết quả tích cực.

- Công trình thoát nước Thành phố Huế: Đã hoàn thành công tác thanh quyết toán với chủ đầu tư, Ban điều hành đang chỉ đạo các bộ phận chuyên môn hoàn thiện báo cáo kết quả công tác hạch toán công trình.
- Công trình CT2C: Trong năm 2024 tập trung, quyết liệt trong công tác rà soát hồ sơ và thực hiện lập phương án quyết toán để gửi sang chủ đầu tư yêu cầu xem xét phê duyệt. Hiện tại phương án quyết toán đã hoàn thành và đang rà soát chi tiết hoàn thiện, các bộ phận chuyên môn đang liên hệ với các nhà thầu khác để phối hợp thực hiện.
- Công trình thoát nước thành phố Hòa Bình: đến thời điểm hiện tại về phía chủ đầu tư đã làm việc xong với nhà tài trợ về phương án điều chỉnh thiết kế do thay đổi phương án bổ sung trạm xử lý nước thải phía bờ trái. Chủ đầu tư đang lên phương án điều chỉnh thiết kế và lập lại dự toán điều chỉnh gửi sở xây dựng tỉnh thẩm định; dự kiến hoàn thiện và triển khai thi công vào tháng 5/2025.
- Công trình Plaschem: đã hoàn thành công tác quyết toán với tổng thầu, công ty đang thực hiện công tác thu hồi công nợ.
- Công trình thi công biệt thự suối Con Gái: Tập trung quyết liệt trong công tác thu hồi vốn.
- Công trình Thủ Thiêm: công ty đã thực hiện thi công xong và quyết toán với tổng công ty.



- Công trình 20 căn biệt thự tại lô P dự án khu đô thị Ciputra: Đã thực hiện thi công xong và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.

Về công việc mới: Tiếp tục làm việc với chủ đầu tư về kế hoạch triển khai tiếp công trình thoát nước thành phố Hòa Bình, phối hợp với Tổng công ty triển khai tiếp chào giá thầu công trình khu đô thị phía Đông Thành phố Thanh Hóa; khu đô thị Ciputra và một số công trình khác. Tiếp tục đẩy mạnh việc nắm bắt thông tin đấu nhận thầu từ các chủ đầu tư, đối tác và khách hàng của Công ty để tham gia đấu nhận thầu các dự án, công trình mới. Tăng cường tìm kiếm các nguồn công việc thông qua đấu nhận thầu qua mạng.

## **2. 4/ Công tác tiền lương và thu nhập của người lao động:**

Trong năm 2024, mặc dù gặp nhiều khó khăn trong các mảng của hoạt động SXKD nhưng với sự quyết tâm cao của tập thể lãnh đạo và toàn thể người lao động trong Công ty, công ty đã có những giải pháp phù hợp, tích cực nhằm đảm bảo hiệu quả kinh doanh, do đó mức thu nhập bình quân người lao động vẫn đạt 10 triệu đồng/người/tháng. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã kịp thời quan tâm hỗ trợ người lao động bằng quỹ phúc lợi của Công ty vào các dịp lễ 30/4-1/5; 2/9, tết dương lịch, tết âm lịch quà tặng các cháu nhân ngày lễ Trung thu.

## **2. 5/ Công tác tổ chức**

Để đảm bảo tăng cường nguồn lực trong công tác điều hành sản xuất kinh doanh và thực hiện tốt công tác quy hoạch, đào tạo cán bộ trong quý II/2024 Hội đồng quản trị đã bổ nhiệm 01 đồng chí phó giám đốc công ty (đồng chí Lê Ngọc Cường) thay đồng chí Nguyễn Thanh Hải đến tuổi nghỉ hưu theo chế độ. Ban giám đốc điều hành đã bổ nhiệm 01 đồng chí trưởng phòng là: Ông Nguyễn Văn Vinh – trưởng phòng thi công công trình; 01 đồng chí Phó phòng Thi công công trình là Ông Nguyễn Bình Minh)

## **2.6/ Thi đua khen thưởng:**

Với những kết quả đạt được năm 2024 Đảng bộ công ty đã được Ban thường vụ Tổng công ty đánh giá hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ. Năm 2024, Hội đồng thi đua công ty đã công nhận xếp loại một tập thể lao động xuất sắc là phòng Tài chính kế toán.

## **PHẦN II**

## **PHƯƠNG HƯỚNG VÀ NHIỆM VỤ NĂM 2025**

Trong bối cảnh kinh tế thế giới năm 2025 còn nhiều bất định, cuộc chiến thương mại giữa Mỹ và các quốc gia trên thế giới ngày càng diễn biến phức tạp, giá cả hàng hóa có thể biến động đáng kể, cạnh tranh giữa các siêu cường gia tăng, cách mạng công nghiệp 4.0 và chuyển đổi số tiếp tục phát triển mạnh mẽ, kinh tế Việt Nam có thể có những cơ hội quan trọng để bước vào một giai đoạn phát triển mới.

Qua tham khảo những ý kiến đánh giá về tình hình kinh tế chính trị của thế giới và nước ta trong giai đoạn hiện nay, bên cạnh những khó khăn được dự báo, hoạt động xây dựng vẫn còn nhiều tiềm ẩn rủi ro rất lớn do 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, điều này đang tác động trực tiếp đến kết quả SXKD của công ty chúng ta trong năm 2024 và những năm tiếp theo. Vì thế, việc đảm bảo các chỉ tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty cổ phần xây dựng Công Nghiệp cũng là thách thức lớn đối với Ban lãnh đạo Công ty, làm thế nào để đảm bảo được công ăn việc làm, doanh thu, lợi nhuận, bảo toàn phát triển vốn cho công ty và đời sống của người lao động được nâng lên. Với những đánh giá nêu trên, để kiểm soát tốt kết quả sản xuất kinh doanh, tập thể lãnh đạo công ty đã xây dựng kế hoạch, chỉ tiêu năm 2025 như sau:



### 1- Các chỉ tiêu chính năm 2025:

- + Doanh thu và thu nhập khác dự kiến: 110 tỷ
- + Nộp ngân sách hoàn thành: 100%
- + Thu nhập bình quân người lao động dự kiến: 10 tr/người/tháng
- + Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 8 tỷ đồng
- + Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến: 15%

### 2- Về công tác dự án:

**Dự án Đại Kim:** Tiếp tục khẩn trương, chủ động phối hợp với Tổng Công ty và các sở ngành của UBND Thành phố Hà nội bám sát tiến độ và hướng dẫn của các Sở ngành thành phố để có thể đưa dự án vào diện thực hiện thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15.

#### Dự án N04:

- Tích cực phối hợp, bám sát với các cơ quan chức năng để sớm hoàn thành công tác xác định bổ sung tiền sử dụng đất làm cơ sở quyết toán vốn đầu tư dự án.
- Tiếp tục phối hợp với BQT toàn nhà thực hiện thủ tục chuyển phòng sinh hoạt cộng đồng từ tầng 1 lên tầng 3; cùng với UDIC Land làm việc với BQT về việc truy thu tiền phí dịch vụ giai đoạn trước 30/8/2017 (trước khi BQT ký hợp đồng cung cấp dịch vụ với UDIC Land) và những vấn đề còn tồn tại dở dang khác.

**Dự án 71 Nguyễn Chí Thanh:** Tiếp tục làm việc với các sở, ngành của Hà nội về việc kiến nghị thực hiện quyết định của Thanh tra Chính phủ về việc thu bổ sung theo Quyết định 123 của UBND thành phố Hà nội và công tác bàn giao vốn Công ty Nhà nước sang Công ty Cổ phần.

### 3 - Về công tác đấu nhận thầu và các công trình xây lắp:

- Tích cực, chủ động trong công tác tìm kiếm việc làm, sớm nghiên cứu xây dựng, hoàn thiện quy chế tìm kiếm việc làm phù hợp với tình hình kinh doanh hiện tại của công ty tạo hành lang pháp lý phù hợp, hiệu quả để thúc đẩy các cá nhân, tổ chức chủ động trong công tác tìm kiếm việc làm cho công ty.
- Tăng cường mở rộng các đầu mối thi công để đảm bảo nguồn việc cho giai đoạn tới.
- Chủ động, quan tâm, bám sát các công trình đã tham gia đấu thầu, các công trình thi công dở dang để xây dựng kế hoạch thực hiện đảm bảo các chỉ tiêu đã đề ra.
- Đề nghị Tổng công ty quan tâm, hỗ trợ trong việc tìm kiếm việc làm và đấu nhận thầu những công trình có quy mô lớn.
- Quyết liệt, đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác quyết toán tại công trình CT2C
- Tích cực thực hiện công tác thu hồi vốn tại các công trình; Công trình Plaschem, Thủ thiêm, Suối con gái.....

### 4- Về công tác tài chính:

- Tập chung, rà soát, giải quyết dứt điểm việc thanh quyết toán tại các công trình còn dở dang và thu hồi công nợ để đảm bảo nguồn vốn trong hoạt động SXKD, rà soát công nợ phải thu, công nợ phải trả để có giải pháp tài chính phù hợp trong năm 2025.
- Kiến nghị Tổng công ty và các cơ quan chức năng sớm hoàn thiện phương án tăng vốn điều lệ công ty từ 38 tỉ lên 114 tỉ bằng nguồn lợi nhuận để lại từ các năm trước theo nghị quyết của Đại hội cổ đông năm 2023 và từ nguồn quỹ đầu tư phát triển của công ty để đảm bảo nguồn lực tài chính trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

### 5- Về công tác tổ chức và công tác khác:



**Công tác tổ chức:** Tập trung chỉ đạo thực hiện thành công đại hội đảng bộ công ty khóa XX nhiệm kỳ 2025-2030. Kiện toàn các chức danh lãnh đạo quản lý tại các bộ phận chuyên môn để đáp ứng tốt phương hướng, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh trong giai đoạn tới.

**Công tác quản lý chung cư:** rà soát hoàn thiện các quy, nội quy trong công tác quản lý các công trình chung cư, văn phòng do công ty quản lý. Nâng cao điều kiện và thu nhập cho người lao động, tăng cường sự phối hợp giữa công ty và Ban quản trị các tòa nhà tạo sự đồng thuận cao trong việc phối hợp quản lý các tòa nhà.

**Công tác cho thuê mặt bằng:** Tập trung quan tâm, chăm sóc, tạo điều kiện thuận lợi để khách hàng thuê mặt bằng gắn bó và yên tâm kinh doanh. Tiếp tục tìm kiếm các đối tác để hợp tác kinh doanh và cho thuê mặt bằng để bù đắp một phần đối với tiền thuê đất tại các khu đất do công ty quản lý sử dụng.

Khẩn trương phối hợp với các đơn vị thuê mặt bằng hoàn thiện phương án thẩm duyệt và thi công PCCC tại tòa nhà 71 Nguyễn Chí Thanh theo quy định.

**Công tác quản lý mặt bằng tại các khu đất của công ty:** rà soát, sắp xếp lại để đảm bảo hiệu quả sử dụng.

### PHẦN III GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

1. Tiếp tục tập trung đổi mới, áp dụng khoa học – công nghệ trong quản trị doanh nghiệp nhằm nâng cao phương pháp quản trị doanh nghiệp. Nâng cao tinh thần trách nhiệm, quyền hạn của các tổ chức và cá nhân trong công ty để đảm bảo tính chủ động, hiệu quả trong công tác điều hành.
2. Cùng với Đảng ủy, Hội đồng quản trị nghiên cứu điều chỉnh quy chế tìm kiếm việc làm để đảm bảo hiệu quả và thúc đẩy công tác tìm kiếm việc làm, thi công xây lắp trong giai đoạn tới. Tăng cường công tác kiểm tra, đánh giá để sàng lọc khi tham gia các gói thầu thi công xây lắp nhằm giảm thiểu tốt nhất những rủi ro có thể xảy ra trong quá trình thực hiện. Nâng cao nghiệp vụ đấu thầu qua mạng của bộ phận chuyên môn.
3. Giải pháp về nâng cao trình độ nguồn nhân lực và ổn định tư tưởng người lao động.
  - Thường xuyên tổ chức các lớp bồi dưỡng về nghiệp vụ quản lý tài chính, công tác hạch toán cho các đồng chí chủ nhiệm công trình và cán bộ kỹ thuật để các đồng chí có nhận thức sâu hơn về nghiệp vụ qua đó nâng cao hiệu quả trong công tác hạch toán công trình thi công.
  - Thông qua tổ chức công đoàn, thường xuyên quan tâm và nắm bắt được tâm tư, nguyện vọng của người lao động và CBCNV qua đó có những giải pháp khích lệ kịp thời để người lao động có trách nhiệm xây dựng và gắn bó với công ty lâu dài.
  - Xây dựng kế hoạch tuyển dụng nguồn nhân lực có kinh nghiệm thực tế để có thể đáp ứng ngay được công việc khi cần thiết.
4. Giải pháp về công tác cho thuê mặt bằng tại các công trình do công ty làm chủ đầu tư: Đặc biệt quan tâm để kịp thời đánh giá những rủi ro để kịp thời hỗ trợ khách thuê nhằm giữ chân khách hàng và tạo niềm tin để khách thuê có thể yên tâm kinh doanh.



- Giải pháp về nâng cao quản trị tài chính: Tập trung, kịp thời hỗ trợ các đội thi công xây lắp trong việc đẩy nhanh tiến độ thanh quyết toán và thu hồi công nợ tại các công trình xây dựng.
- Rà soát, tăng cường các giải pháp thu hồi công nợ để đảm bảo nguồn vốn cho công ty trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Rà soát, xem xét sửa đổi, bổ sung quy chế tài chính, quy chế chi tiêu nội bộ cho phù hợp với tình hình thực tế của công ty để tạo hành lang pháp lý phù hợp, tăng tính chủ động thuận lợi trong hoạt động điều hành.
- Tăng cường niềm tin và giữ quan hệ tốt đối với các ngân hàng cũng như các chủ đầu tư trong hoạt động sản xuất kinh doanh để các đối tác hỗ trợ công ty trong quan hệ giao dịch tài chính.

5. Về giải pháp công nghệ, chuyển đổi số:

Nghiên cứu ứng dụng công nghệ trong lĩnh vực xây lắp để nâng cao năng lực thi công đảm bảo tiến độ, kỹ, mỹ thuật và chất lượng. Áp dụng công tác chuyển đổi số một cách có hiệu quả để làm công cụ đánh giá hiệu quả công việc cũng như nâng cao trình độ quản trị nội bộ trong doanh nghiệp.

6. Về công tác đầu tư dự án:

- Tập trung nghiên cứu các quy định hiện hành để đẩy mạnh việc nghiên cứu triển khai thực hiện dự án tại khu đất 38 Đại Từ và 175 Tam Trinh.
- Quyết tâm, quyết liệt trong việc giải quyết những công việc còn tồn đọng tại dự án 71 Nguyễn Chí Thanh, dự án N04.

Kính thưa các Quý vị đại biểu, các Quý vị cổ đông.

Kính thưa Đại Hội.

Năm 2025 tình hình kinh tế thế giới tiếp tục được dự báo còn rất nhiều khó khăn, diễn biến rất phức tạp, khó đoán định. Tình hình chính trị thế giới còn bất ổn, chiến tranh thương mại có nguy cơ leo thang giữa các cường quốc. Lạm phát tiếp tục ở mức cao, xu hướng thắt chặt chính sách tiền tệ, nguy cơ mất thanh khoản, rủi ro, bất ổn về tài chính tệ tiền tệ,..... trên toàn cầu có khả năng còn gia tăng. Trong nước, nền kinh tế có những thời cơ thuận lợi và khó khăn, thách thức đan xen nhưng khó khăn thách thức nhiều hơn. Sức ép lạm phát, tỷ giá, sản xuất kinh doanh tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn. Trước những đánh giá, dự đoán nêu trên của các chuyên gia kinh tế để có những giải pháp kịp thời nhằm ổn định, phát triển bền vững, khắc phục vượt qua thách thức, tôi mong muốn nhận được sự cảm thông, chia sẻ và những ý kiến đóng góp tích cực của các Quý vị cổ đông, sự quan tâm chỉ đạo của Hội đồng quản trị Công ty, sự hỗ trợ tích cực của các đồng chí lãnh đạo, các phòng ban chức năng của Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng Đô thị để Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp giữ vững ổn định, phát triển bền vững vượt qua những thách thức, khó khăn nêu trên. Tôi tin tưởng rằng với quyết tâm cao, bằng trí tuệ cá nhân và tập thể Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp sẽ đạt kết quả tốt trong kế hoạch SXKD của năm 2025.



Một lần nữa, thay mặt Ban Giám đốc điều hành Công ty, tôi xin gửi lời chúc sức khỏe tới các Đại biểu, các Quý vị cổ đông. Chúc Đại hội thành công tốt đẹp và chúc Công ty ngày càng phát triển./.

Xin trân trọng cảm ơn!

**GIÁM ĐỐC CÔNG TY**  
  
**Trần Quang Hiên**



Hà Nội, ngày tháng 4 năm 2025

**BÁO CÁO**  
**TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024 VÀ**  
**PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2025**  
(Tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2025)

*Kính thưa các Quý vị cổ đông !  
Thưa toàn thể Đại hội.*

Trước hết, thay mặt Hội đồng quản trị Công ty xin chúc toàn thể Quý vị cổ đông và gia đình sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt.

Tôi xin trân trọng báo cáo đến toàn thể Quý vị cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp về kết quả hoạt động của HĐQT trong năm 2024, phương hướng nhiệm vụ năm 2025.

Hội đồng quản trị rất mong nhận được sự quan tâm, ủng hộ, chia sẻ, đóng góp ý kiến của Quý vị để hoạt động của HĐQT Công ty ngày càng có hiệu quả, góp phần chỉ đạo công tác sản xuất kinh doanh của Công ty tiếp tục phát triển mạnh mẽ, vững chắc, tạo ra nhiều lợi nhuận và tiếp tục nâng cao vị thế, thương hiệu của Công ty cổ phần Xây dựng Công Nghiệp trên thị trường.

**PHẦN THỨ NHẤT**  
**Tổng kết thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng quản trị năm 2024 và**  
**phương hướng nhiệm vụ năm 2025.**

**I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2024.**

Năm 2024, thị trường hàng hóa toàn cầu chịu ảnh hưởng bởi diễn biến phức tạp của tình hình chính trị, kinh tế, xã hội thế giới. Xung đột leo thang ở Nga - Ucraina, Trung Đông. Cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn gay gắt. Bảo hộ thương mại và rào cản thương mại có xu hướng gia tăng khiến cho tình trạng phân mảnh của nền kinh tế toàn cầu diễn ra ngày càng nghiêm trọng. Trong nước, hoạt động sản xuất hàng hóa, dịch vụ duy trì theo hướng tăng trưởng ổn định, bảo đảm đáp ứng nhu cầu tiêu dùng của nhân dân và phục vụ xuất khẩu. CPI bình quân quý IV/2024 tăng 2,87% so với quý IV/2023. Tính chung cả năm 2024, CPI tăng 3,63% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Chỉ số giá sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản, công nghiệp, dịch vụ, chỉ số giá nguyên nhiên vật liệu dùng cho sản xuất và chỉ số giá xuất khẩu hàng hóa quý IV và năm 2024 có xu hướng tăng so với cùng kỳ năm trước, riêng chỉ số giá nhập khẩu hàng hóa giảm theo thị trường thế giới. Trong bối cảnh tình hình kinh tế, chính trị thế giới biến động khó lường, với sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị, sự chỉ đạo, điều hành kịp thời, quyết liệt, sát sao của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và nỗ lực của các



cấp, các ngành, các địa phương, cộng đồng doanh nghiệp và Nhân dân cả nước, năm 2024 nền kinh tế nước ta đạt mức tăng trưởng 7,09%, vượt mục tiêu 6-6,5% đã đề ra. Đây là mức tăng trưởng rất tích cực, thể hiện sự quyết tâm cao, nỗ lực lớn, hành động quyết liệt, kịp thời, hiệu quả của cả hệ thống chính trị trong chỉ đạo, điều hành và thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội trước những biến động nhanh, bất thường trong khu vực và trên thế giới, cũng như trước những thiệt hại do thiên tai, bão lũ gây thiệt hại lớn cho sản xuất kinh doanh và đời sống của Nhân dân ở nước ta.

Do ảnh hưởng chung của kinh tế xã hội đã tác động trực tiếp đến các hoạt động SXKD từ hoạt động xây lắp, kinh doanh văn phòng, quản lý nhà ở ... dẫn đến doanh thu, sản lượng của Công ty trong 2024 chưa có bước chuyển biến tích cực so với năm trước. Bên cạnh đó, việc chiếm dụng vốn, trảy ỉ trong công tác thanh quyết toán đối với các công trình xây lắp của các Chủ đầu tư tiếp tục là một vấn đề rất nhức nhối đối với hoạt động xây lắp. Điều này đã tác động trực tiếp đến kết quả SXKD của Công ty qua việc kiểm soát vật liệu đầu vào, tiến độ thi công bị kéo dài, kế hoạch đầu nhận thầu bị gián đoạn.

Doanh thu phân cho thuê mặt bằng thương mại văn phòng năm 2024 giữ vững ổn định, tuy nhiên vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro sụt giảm trong thời gian tới do tình hình kinh tế khó khăn, nhiều đơn vị thuê đang có kế hoạch trả lại mặt bằng, đề nghị giảm giá thuê (như: khu đất Đại Kim, tòa nhà 71 Nguyễn Chí Thanh). Mặt bằng tầng thương mại, dịch vụ dự án N04 đơn vị thuê kinh doanh không hiệu quả do ảnh hưởng đi lại từ việc hạn chế thang máy.

Một số công trình đã thi công xong nhưng chưa quyết toán được vì còn nhiều vướng mắc về thủ tục pháp lý từ phía Chủ đầu tư, một số công trình do thời gian thi công kéo dài đã ảnh hưởng đến hiệu quả công trình, như: Công trình thuộc dự án Cải thiện môi trường nước thành phố Huế, công trình thi công nhà cao tầng CT2C – Mễ Trì. Công trình Thoát nước thành phố Hòa Bình dự kiến thi công trở lại trong năm 2025.

Trước những khó khăn, thách thức đó, tập thể lãnh đạo Công ty cũng có rất nhiều trăn trở để kịp thời đưa ra những giải pháp phù hợp trong việc xây dựng kế hoạch SXKD cho phù hợp với điều kiện thực tế của thị trường nhằm đảm bảo nguồn doanh thu, bảo toàn phát triển vốn và thu nhập của người lao động trong Công ty để vượt qua những thách thức trước mắt và có phương án chuẩn bị tốt hơn cho những năm tiếp theo. Với những sự cố gắng đó, kết quả SXKD năm 2024 của Công ty đã đạt 100,1% vượt mức kế hoạch đặt ra (như doanh thu, lợi nhuận, thu nhập người lao động, nộp ngân sách, trách nhiệm xã hội,...).

Xác định rõ những khó khăn thử thách mà Công ty phải đối mặt trong việc thực hiện các mục tiêu SXKD mà Đại hội cổ đông đã thông qua, Hội đồng quản trị Công ty đã tập trung nâng cao công tác quản trị doanh nghiệp, tăng cường công tác quản lý giám sát tất cả các lĩnh vực hoạt động của Công ty bám sát theo các mục tiêu, định hướng đã đề ra.

Hội đồng quản trị đã tăng cường chỉ đạo, thực hiện đúng vai trò quản lý, giám sát và tạo điều kiện thuận lợi để Ban điều hành Công ty nhằm thực hiện



thắng lợi các chỉ tiêu mà đại hội đồng cổ đông thường niên đã thống nhất thông qua.

**Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024:**

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024
2	Giá trị doanh thu và thu nhập khác	Tỷ đồng	98	98,08
3	Nộp ngân sách Nhà nước	Tỷ đồng	100% theo quy định của Nhà nước	100% theo quy định của Nhà nước
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	6	6,71
	Tỷ lệ trả Cổ tức	%	12	12
5	Thu nhập bình quân người lao động	Triệu đồng	10	10

***1. Chỉ đạo công tác đầu tư thực hiện dự án***

**\* Dự án tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ N04:**

Đầu năm 2025, Công ty đã phối hợp với Ban quản trị tòa nhà, đơn vị thuê mặt bằng bể bơi và các tổ chức chính trị thực hiện thành công việc làm mái bể bơi, tạo thuận lợi cho kinh doanh. Trong thời gian tới tiếp tục phối hợp với Ban quản trị thực hiện thủ tục chuyển phòng sinh hoạt cộng đồng từ tầng 1 lên tầng 3 và một số công việc khác còn tồn đọng. Tiếp tục bám sát, chủ động liên hệ với liên ngành thành phố xem xét phương án nộp bổ sung tiền sử dụng đất tại dự án để sớm hoàn thành công tác quyết toán vốn tại dự án.

**\* Dự án 71 Nguyễn Chí Thanh:** Trong thời gian vừa qua công ty rất chủ động phối hợp với Tổng Công ty làm việc với các Sở ban ngành thành phố Hà Nội về quyết toán vốn dự án và số liệu bàn giao vốn từ công ty Nhà nước sang công ty cổ phần. Kiến nghị với Sở Tài chính, UBND TP Hà Nội báo cáo Thanh tra Chính phủ xem xét lại quyết định của Thanh tra Chính phủ về thực hiện theo quyết định 123/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội tại dự án để đảm bảo tính hiệu quả của dự án.

**\* Dự án hạ tầng Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị đông nam đường Trần Duy Hưng:** Đã thực hiện bàn giao nguyên trạng cho UBND quận Cầu Giấy và hồ sơ quyết toán các gói thầu cả dự án. Tiếp tục phối hợp với UBND quận Cầu Giấy và các Sở ngành khác của thành phố để thực hiện nốt các thủ tục khác có liên quan.

**\* Dự án thuộc khu đất ngõ 38 Đại Từ và ngõ 175 đường Nguyễn Tam Trinh:** Công ty vẫn chủ động và phối hợp với Tổng công ty báo cáo các cơ quan có thẩm quyền thực hiện công tác sắp xếp theo Nghị định 167/2017/NĐ-CP của Chính phủ để đẩy nhanh công tác chuẩn bị đầu tư dự án.



### **\* Công tác cho thuê mặt bằng:**

Năm 2024 vẫn là một năm kinh tế xã hội còn nhiều khó khăn nhiều đơn vị đã phải trả lại mặt bằng do làm ăn thua lỗ, không hiệu quả. Nhận thức vai trò kinh doanh mặt bằng tại các công trình như: 71 Nguyễn Chí Thanh, 1277 Giải Phóng, dự án N04 đang nắm giữ vai trò chủ đạo giữ vững ổn định trong hoạt động SXKD của công ty trong nhiều năm qua và những năm tiếp theo, HĐQT đã yêu cầu Ban giám đốc điều hành đã tập trung chỉ đạo các bộ phận chuyên môn tăng cường những giải pháp thích hợp nhằm hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi cho khách thuê để họ có thể kinh doanh tốt và mang lại doanh thu ổn định cho công ty.

Thực hiện Nghị quyết của HĐQT về việc triển khai công tác cho thuê văn phòng-dịch vụ thương mại tại các điểm đất Công ty đang quản lý. Trong năm 2024, Ban giám đốc điều hành đã tiến hành thương thảo và ký mới hợp đồng thuê mặt bằng với các đơn vị tại 71 Nguyễn Chí Thanh và 1277 Giải Phóng.

### **2. Chỉ đạo công tác tìm kiếm việc làm**

Trong năm 2024 Công ty phối hợp với Tổng công ty thực hiện chào thầu một số gói thầu thi công xây lắp, tuy nhiên do thị trường xây dựng còn gặp nhiều khó khăn, sự cạnh tranh về giá và những yếu tố kiểm soát rủi ro dẫn đến kết quả đấu nhận thầu chưa đạt được kết quả tích cực.

Công trình thoát nước Thành phố Huế: Đã hoàn thành công tác thanh quyết toán với chủ đầu tư, Ban điều hành đang chỉ đạo các bộ phận chuyên môn hoàn thiện báo cáo kết quả hạch toán.

Công trình CT2C: Tập trung quyết liệt trong công tác rà soát hồ sơ và thực hiện lập phương án quyết toán để gửi sang chủ đầu tư yêu cầu xem xét phê duyệt, đến thời điểm hiện tại phương án quyết toán đã hoàn thành và đang rà soát chi tiết hoàn thiện, các bộ phận chuyên môn đang liên hệ với các nhà thầu khác để phối hợp thực hiện.

Công trình Plaschem: đã hoàn thành công tác quyết toán với tổng thầu, công ty đang thực hiện công tác thu hồi công nợ.

Công trình thi công biệt thự suối Con Gái: tập trung quyết liệt trong công tác thu hồi vốn.

Công trình Thủ Thiêm: Công ty đã thực hiện thi công xong và quyết toán khối lượng hoàn thành với Tổng công ty.

Công trình 20 căn biệt thự tại lô P dự án khu đô thị Ciputra: Đã thực hiện thi công xong và bàn giao đưa vào sử dụng.

Về công việc mới: Tiếp tục làm việc Chủ đầu tư về kế hoạch triển khai tiếp công trình thoát nước thành phố Hòa Bình, phối hợp với Tổng công ty triển khai tiếp chào giá thầu công trình khu đô thị phía Đông Thành phố Thanh Hóa; chào giá lô Q khu đô thị Ciputra. Tiếp tục đẩy mạnh việc nắm bắt thông tin đấu nhận thầu từ các Chủ đầu tư, đối tác và khách hàng của Công ty để tham gia đấu nhận thầu các dự án, công trình.



### **3. Chỉ đạo công tác tài chính kế toán:**

Hội đồng quản trị Công ty đã chỉ đạo và cùng Ban điều hành triển khai một cách đồng bộ và linh hoạt các giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn trong công tác quản trị tài chính. Bên cạnh việc liên hệ chặt chẽ với các ngân hàng để đảm bảo vốn phục vụ cho yêu cầu nhiệm vụ sản xuất kinh doanh với hạn mức tín dụng cao, lãi suất thấp vv.. Hội đồng quản trị đã cùng ban điều hành Công ty tập trung tối đa vào việc thu hồi công nợ tồn đọng tại các công trình, dự án Công ty thi công, chỉ đạo các đơn vị trực tiếp tham gia sản xuất phải tăng cường và tích cực trong công tác xác định doanh thu, thu hồi vốn một cách nhanh, gọn. HĐQT Công ty cũng xác định các mục tiêu ưu tiên và triển khai trong từng giai đoạn cụ thể đối với các dự án đầu tư của Công ty để đảm bảo sử dụng nguồn vốn có hiệu quả, tránh đầu tư dàn trải, không hiệu quả, mất cân đối về vốn.

Kết quả là đảm bảo cơ bản đủ vốn phục vụ công tác thi công xây lắp tại các công trình và dự án của Công ty.

#### **HOẠT ĐỘNG, THÙ LAO VÀ CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ TỪNG THÀNH VIÊN HĐQT**

\* Thù lao được trích năm 2024 ( 05 thành viên): 192.000.000 đồng

\* Thù lao đã chi năm 2024 (05 thành viên): 192.000.000 đồng

Trong năm 2024, HĐQT cũng đã lựa chọn đơn vị kiểm toán là Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024.

### **II. Hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2024**

Căn cứ quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và tình hình thực tiễn, trong năm 2024 Hội đồng quản trị đã duy trì 07 phiên họp định kỳ và cả họp đột xuất để trực tiếp kiểm tra, đánh giá kết quả hoạt động trong từng giai đoạn cũng như chỉ đạo thực hiện các hoạt động SXKD của Công ty. Hội đồng quản trị luôn bám sát tình hình thực tế, diễn biến thị trường và thực tiễn của Công ty để đề ra các chủ trương, nghị quyết và các quyết định nhằm chỉ đạo thực hiện nhiệm vụ năm 2024 một cách hiệu quả nhất. Các quyết định của Hội đồng quản trị đều nhất quán tập trung mục tiêu theo nghị quyết Đại hội cổ đông 2024 và Điều lệ Công ty, có sự thống nhất, chấp thuận cao của các thành viên Hội đồng quản trị trong việc xem xét và giải quyết kịp thời các vấn đề thuộc trách nhiệm Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị đã phối hợp và thực hiện tốt việc trao đổi các tài liệu, thông tin liên quan với Ban kiểm soát Công ty để thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty trong việc quản lý và điều hành doanh nghiệp.

### **III. PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2025:**

Tăng cường công tác quản lý, giám sát chỉ đạo các hoạt động của Ban điều hành và bộ máy giúp việc nhằm đảm bảo thực hiện hiệu quả nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đề ra, chỉ đạo các hoạt động sản xuất kinh



doanh của Công ty nhằm đưa Công ty vượt qua các khó khăn trước mắt và khó khăn chung của nền kinh tế, giữ vững sự ổn định và phát triển bền vững, tiếp tục chuẩn bị các điều kiện để nâng cao hiệu quả kinh doanh.

**Các chỉ tiêu kế hoạch chính năm 2025 :**

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025
Doanh thu	110 tỷ
Nộp ngân sách	100% theo quy định
Lợi nhuận	$\geq 8$ tỷ
Tỷ lệ trả Cổ tức	15%
Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)	10 triệu đồng

**1. Mục tiêu:** Trong thời gian tới, mục tiêu chính của Công ty vẫn là đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả, nhằm đem lại lợi ích tốt nhất của các cổ đông và người lao động.

**2. Những khó khăn tồn tại.**

Trước bối cảnh tình hình kinh tế thế giới và trong nước có nhiều biến động khó lường và sự cạnh tranh khốc liệt của thị trường. Cũng như hầu hết các doanh nghiệp Xây dựng, Công ty cổ phần Xây dựng Công Nghiệp cũng gặp khó khăn rất lớn trong công tác tìm kiếm việc làm mới. Trong khi đó công tác tiếp thị, đấu thầu chưa phát huy được hiệu quả, năng lực đấu thầu tìm kiếm việc làm còn tồn tại nhiều yếu kém. Lực lượng cán bộ quản lý và người lao động có năng lực, chuyên môn nghiệp vụ giỏi còn thiếu.

**3. Các giải pháp thực hiện:**

1. Tăng cường hơn nữa vai trò của các thành viên HĐQT, xây dựng cụ thể hóa chương trình hành động của HĐQT, gắn vai trò, trách nhiệm của từng thành viên HĐQT trong các lĩnh vực được phân công, tăng cường sự phối hợp quản lý giữa các thành viên nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, giám sát các mặt hoạt động của Công ty theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty.
2. Hoàn thiện và củng cố bộ máy các đơn vị, tổ chức hoạt động phù hợp tình hình sản xuất cụ thể của Công ty.
3. Tiếp tục rà soát, hoàn thiện các quy chế đã ban hành, xây dựng các quy chế mới phù hợp với yêu cầu mới và các văn bản pháp quy hiện hành, bổ sung ngành nghề kinh doanh tạo cơ sở pháp lý cho mọi hoạt động Sản xuất kinh doanh của Công ty.



4. Quy định chặt chẽ, nâng cao ý thức, thực hiện tốt công tác quản lý chất lượng, tiến độ và ATLĐ. Đây chính là yếu tố quan trọng nâng cao uy tín và thương hiệu của Công ty trên thị trường.
5. Thực hiện tốt công tác thu hồi vốn ở các công trình, đảm bảo không để tồn đọng vốn. Có chế tài cụ thể thưởng phạt đối với các đơn vị và cá nhân về công tác thu hồi và sử dụng vốn đảm bảo có hiệu quả.
6. Chỉ đạo việc đẩy mạnh công tác tiếp thị và khai thác tìm kiếm việc làm gói đầu cho các năm kế tiếp
7. Tiếp tục nghiên cứu và triển khai thực hiện công tác đầu tư chiều sâu đảm bảo đáp ứng kịp thời yêu cầu nhiệm vụ của hoạt động SXKD và tăng năng lực cho Công ty.
8. Xác định lại giá trị doanh nghiệp để phục vụ công tác thoái nột phần vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp.
9. Tăng vốn điều lệ công ty để đáp ứng yêu cầu SXKD.
10. Làm việc với các Sở ngành, UBND thành phố để được hướng dẫn thủ tục về lập quy hoạch, chuẩn bị đầu tư dự án khu đất ngõ 38 Đại Từ và ngõ 175 đường Nguyễn Tam Trinh.
11. Quan tâm đến đời sống của người lao động về các vấn đề như: lương, thưởng, chế độ chăm sóc sức khỏe, khen thưởng động viên kịp thời những lao động tích cực có nhiều đóng góp sức lực trí tuệ cho sự nghiệp Công ty thực hiện tốt quyền lợi của cổ đông như: trả cổ tức, tạo điều kiện thuận lợi để cổ đông tiếp nhận thông tin và các ý kiến đóng góp xây dựng Công ty.

*Xin kính chúc sức khỏe các quý vị cổ đông và toàn thể Đại hội*

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**

## Đỗ Tiến Lợi



Hà Nội, ngày tháng 04 năm 2025

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT  
TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

**Kính gửi:** Quý cổ đông Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp.

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp và Luật chứng khoán.
- Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp.
- Căn cứ quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.
- Căn cứ Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2024.
- Căn cứ báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

*Thay mặt Ban kiểm soát tôi xin báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 những nội dung sau:*

**I. TỔ CHỨC, HOẠT ĐỘNG BAN KIỂM SOÁT**

**1. Nhân sự của Ban kiểm soát:**

Ban kiểm soát (BKS) có 3 thành viên và cả 3 thành viên đều không chuyên trách. Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 đã bầu ra BKS cho nhiệm kỳ 2023-2028 gồm các ông bà có tên sau đây:

- |                          |            |
|--------------------------|------------|
| - Ông Nguyễn Hùng Vĩ     | Trưởng ban |
| - Bà Nguyễn thị Kim Ngân | Thành viên |
| - Bà Hoàng thị Thoa      | Thành viên |

Trong đó 02 thành viên có chuyên môn Kế toán-Tài chính và 01 thành viên có chuyên môn kinh tế xây dựng

**2. Hoạt động của Ban kiểm soát:**

Trong năm 2024, BKS đã thực hiện công tác kiểm tra, giám sát các hoạt động của Công ty theo chức năng, nhiệm vụ đã được quy định chủ yếu như sau:

- Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Giám đốc theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của công ty
- Kiểm tra và giám sát việc ban hành, thực hiện Nghị quyết của Đại hội cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị.
- Thực hiện thẩm định báo cáo tài chính năm 2024 đảm bảo tính trung thực, chính xác, kịp thời trong ghi chép, cập nhật chứng từ kế toán trên cơ sở báo cáo kiểm toán độc lập trình đại hội cổ đông thường niên thông qua hàng năm.
- Tham gia các phiên họp định kỳ của HĐQT, họp kế hoạch hàng tháng của Ban Giám đốc.



- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định và công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật.
- Phối hợp cùng phòng TCKT đề xuất với HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 theo quy định.
- Thù lao cho hoạt động của ban kiểm soát được thực hiện theo đúng Nghị quyết của ĐHCĐ hàng năm và không phát sinh thêm chi phí khác. Tổng cộng thù lao của BKS trong năm 2024 là 60 trđ, trong đó:
  - + Thù lao của trưởng ban:  $2\text{trđ}/\text{người}/\text{tháng} * 12 \text{ tháng} = 24 \text{ trđ}$
  - + Thù lao của thành viên:  $1,5\text{trđ}/\text{người}/\text{tháng} * 2 \text{ người} * 12 \text{ tháng} = 36 \text{ trđ}$
- Các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ của BKS

## **II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC**

### **1. Kết quả giám sát Hội đồng quản trị**

- HĐQT đã thực hiện đúng chức năng, quyền hạn và trách nhiệm của mình theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và quy chế hoạt động của HĐQT trên nguyên tắc tập trung, dân chủ, đảm bảo quyền lợi của cổ đông.
- HĐQT đã bám sát theo Nghị quyết ĐHCĐ hàng năm để triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh, thực hiện chi trả cổ tức, lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính kết thúc. Căn cứ theo báo cáo của BGĐ, HĐQT đã kịp thời ban hành các Nghị quyết phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Định kỳ hàng quý HĐQT Công ty tổ chức họp một lần, ngoài ra còn có một số cuộc họp đột xuất theo đề nghị của BGĐ. Nội dung các cuộc họp đảm bảo theo Điều lệ Công ty. Các cuộc họp được ghi biên bản đầy đủ và ban hành các Nghị quyết, Quyết định theo quy định. Các Nghị quyết đều nhận được sự đồng thuận của các thành viên. Trong năm 2024, HĐQT đã ban hành 03 Nghị quyết

### **2. Kết quả giám sát Ban Giám đốc**

Thực hiện Nghị quyết của HĐQT, BGĐ đã triển khai, xây dựng chi tiết kế hoạch sản xuất kinh doanh đến từng phòng ban, đơn vị trong Công ty. Các thành viên trong Ban Giám đốc căn cứ theo nhiệm vụ được giao đã nỗ lực thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra tại Đại hội cổ đông thường niên. Công ty đã ban hành tương đối đầy đủ các quy chế, quy định liên quan đến các hoạt động, cơ cấu tổ chức của từng đơn vị, phòng chuyên môn và thường xuyên cập nhật, cải tiến để phù hợp với tình hình sản xuất chung của Công ty trong từng giai đoạn.

### **3. Sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban Giám đốc**

HĐQT và BGĐ đã tạo điều kiện thuận lợi cho BKS trong việc thu thập thông tin, tài liệu liên quan phục vụ cho công tác kiểm tra, giám sát của BKS. Sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý khác của Công ty được thực hiện chặt chẽ, theo sát các Nghị quyết của Đại hội cổ đông trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc tuân thủ các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty. Các phiên họp định kỳ của HĐQT, Ban Giám đốc và một số cuộc họp quan trọng khác đều có sự tham dự của đại diện BKS. Các khuyến nghị, góp ý của BKS đều được HĐQT, Ban Giám đốc lắng nghe tìm nguyên nhân gốc, đưa ra giải pháp khắc phục kịp thời.



Trong năm 2024, HĐQT và BGĐ đã rất quyết liệt, tích cực đẩy nhanh công tác thanh quyết toán, thu hồi vốn đối với những công trình còn tồn tại khối lượng dở dang, phải thu khách hàng có giá trị cao.

#### 4. Thẩm định việc lập báo cáo tài chính năm 2024

Báo cáo tài chính của Công ty đã phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính của công ty, được trình bày theo các mẫu báo cáo quy định trong thông tư 200 của Bộ Tài Chính.

Báo cáo tài chính của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC, một trong những đơn vị kiểm toán có năng lực kiểm toán các công ty đại chúng và niêm yết trên sàn chứng khoán (thuộc danh sách các đơn vị kiểm toán được UBCK phê duyệt hàng năm). Theo ý kiến của kiểm toán viên, báo cáo tài chính hàng năm của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tổng hợp của công ty tại thời điểm 31/12. Tuy nhiên báo cáo tài chính năm 2024 kiểm toán có đưa ý kiến ngoại trừ với nội dung sau: “*Tại thời điểm 01/01/2024 và 31/12/2024, Công ty đang theo dõi giá trị chi phí dở dang công trình “CT2C-khu đất đai phát thanh Mễ Trì” là 9,6 tỷ đồng. 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 giá trị thuần có thể thực hiện của công trình cũng như ảnh hưởng của vấn đề này tới Báo cáo tài chính tổng hợp*”. Ngày 27/03/2025, Công ty đã có công văn số 32/CV-XDCN gửi Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về ý kiến ngoại trừ nêu trên của kiểm toán. Đây cũng là năm thứ 3 liên tiếp (2022, 2023, 2024) kiểm toán đưa ý kiến ngoại trừ về giá trị chi phí dở dang các công trình tồn tại lâu năm. Năm 2022, 2023 giá trị khối lượng dở dang kiểm toán đưa ý kiến ngoại trừ là: 41,2 tỷ đồng (công trình Hạ tầng kỹ thuật TP. Huế & công trình CT2C-khu đất đai phát thanh Mễ Trì). Tuy nhiên đến năm 2024, giá trị khối lượng dở dang ngoại trừ chỉ còn 9,6 tỷ đồng.

Năm 2024, Công ty trích lập bổ sung dự phòng phải thu khó đòi là: 873.937.445 đ, hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi: 83.250.042 đ, ghi nhận vào thu nhập khác với các khoản công nợ không phải trả người bán là: 334.258.498 đ

##### a. Một vài chỉ tiêu tài chính

TT	Nội dung	2023	2024
1	Hệ số tự tài trợ = Vốn CSH/ Tổng NV	0,50	0,51
2	Vòng quay các khoản phải thu = DTT/Phải thu b/q	2,62	3,48
3	Vòng quay các khoản phải trả = DTT/Phải trả b/q	0,59	0,65
4	Hiệu quả sử dụng vốn = DTT/Vốn CSH b/q	0,29	0,64
5	Khả năng thanh toán tổng quát = Tổng TS/Nợ phải trả	2,03	2,03
6	Hệ số khả năng chi trả = LCTT/Nợ NH bq	0,22	0,53

##### b. Đánh giá hiệu quả của từng hoạt động kinh doanh

Nội dung	Doanh thu		Lợi nhuận trước thuế		TSLN /DT
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
- Hoạt động dịch vụ	34.725.685.191	37,6%	14.239.897.592	339%	41%
-Hoạt động xây lắp	57.613.657.906	62,4%	-10.039.535.771	-239%	-17,4%



Nội dung	Doanh thu		Lợi nhuận trước thuế		TSLN /DT
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
<b>Cộng</b>	<b>92.339.343.097</b>		<b>4.200.361.821</b>		
- Hoạt động tài chính	2.915.606.208		1.899.359.680		
- Hoạt động khác	2.823.681.957		2.322.696.774		
<b>Tổng cộng</b>	<b>98.078.631.262</b>		<b>8.422.418.275</b>		

Trong năm 2024 lợi nhuận từ hoạt động xây lắp giảm do thực hiện quyết toán tại công trình Hạ tầng kỹ thuật TP. Huế và công trình Cải tạo bệnh viện Thanh Nhân

### 5. Đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết Đại hội cổ đông năm 2024

Trong năm 2024, Công ty cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu mà nghị quyết ĐHCĐ thường niên đã thông qua. Tình hình kinh tế thế giới và trong nước còn nhiều diễn biến phức tạp, khó lường. Chiến tranh, cạnh tranh địa chính trị giữa các cường quốc ngày càng quyết liệt, thách thức trật tự thế giới đã tồn tại nhiều năm. Thương chiến, đánh thuế quan qua lại giữa các nền kinh tế đe dọa đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu đã gây tác động đến nhiều nền kinh tế, nhiều ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh và Công ty cũng không ngoại lệ. Công tác đấu nhận thầu những công trình mới chưa nhiều do nguồn việc còn hạn chế, mặc dù Công ty cũng đã chủ động tham gia đấu nhận thầu qua mạng đấu thầu quốc gia.

Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	% so với KH
Doanh thu và TN khác	Tỷ đồng	98	98,08	100,1
LN sau thuế	Tỷ đồng	≥ 6	6,7	100
Tỷ lệ cổ tức	%	12	12	100

Trên đây là báo cáo quá trình thực hiện nhiệm vụ năm 2024 của Ban kiểm soát trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

*Xin trân trọng cảm ơn!*

**TM. BAN KIỂM SOÁT**

**Trưởng ban**



**Nguyễn Hùng Vi**





TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ UDIC

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

Điện thoại: 024 38.634.657 Fax : 024 38.634.657 Website: www.xdcn.com.vn

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TÓM TẮT

Năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán

### I. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính : VNĐ

TT	NỘI DUNG	31-12-2024	01-01-2024
<b>I.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>139.268.217.566</b>	<b>143.838.753.993</b>
1.	Tiền và các khoản tương đương tiền	70.525.474.532	26.776.148.765
2.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	29.771.814.705	41.722.105.631
3.	Các khoản phải thu ngắn hạn	27.234.040.839	25.729.862.107
4.	Hàng tồn kho	11.660.148.122	49.460.860.612
5.	Tài sản ngắn hạn khác	76.739.368	149.776.878
<b>II.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>142.616.108.893</b>	<b>147.215.106.999</b>
1.	Các khoản phải thu dài hạn	-	-
2.	Tài sản cố định	39.212.108.066	73.890.940.539
3.	Bất động sản đầu tư	102.883.514.343	72.860.437.640
4.	Tài sản dở dang dài hạn	-	-
5.	Tài sản dài hạn khác	520.486.484	463.728.820
<b>A</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>281.884.326.459</b>	<b>291.053.860.992</b>
<b>III.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>137.393.205.813</b>	<b>145.479.818.128</b>
1.	Nợ ngắn hạn	77.690.078.274	86.220.724.151
2.	Nợ dài hạn	59.703.127.539	59.259.093.977
<b>IV.</b>	<b>NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>144.491.120.646</b>	<b>145.574.042.864</b>
1.	Nguồn vốn chủ sở hữu	144.491.120.646	145.574.042.864
	- Vốn góp của chủ sở hữu	38.000.000.000	38.000.000.000
	- Vốn khác của chủ sở hữu	36.000.000	36.000.000
	- Các quỹ	45.985.087.109	44.403.988.238
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	60.470.033.537	63.134.054.626
	<i>Trong đó - LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước</i>	<i>53.766.331.964</i>	<i>52.797.762.530</i>
	<i>- LNST chưa phân phối năm nay</i>	<i>6.703.701.573</i>	<i>10.336.292.096</i>
2.	Nguồn kinh phí và các quỹ khác	-	-
<b>B</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>281.884.326.459</b>	<b>291.053.860.992</b>

### II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị tính : VNĐ

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2024	Năm 2023
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	92.339.343.097	85.010.764.469
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	92.339.343.097	85.010.764.469
4	Giá vốn hàng bán	80.860.981.409	64.398.337.713
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.478.361.688	20.612.426.756



STT	CHỈ TIÊU	Năm 2024	Năm 2023
6	Doanh thu hoạt động tài chính	2.915.606.208	2.652.603.121
7	Chi phí tài chính	-	-
8	Chi phí bán hàng	-	-
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.294.246.395	10.062.775.579
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	6.099.721.501	13.202.254.298
11	Thu nhập khác	2.823.681.957	569.197.114
12	Chi phí khác	500.985.183	735.934.532
13	Lợi nhuận khác	2.322.696.774	-166.737.418
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.422.418.275	13.035.516.880
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.718.716.702	2.699.224.784
16	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>6.703.701.573</b>	<b>10.336.292.096</b>
16.1	Trong đó : - Phải trả Hợp doanh tại dự án N04	87.674.493	166.575.082
16.2	- Phải trả cho UDIC và Invecon (theo góp vốn)	337.795.455	-370.942.123
16.3	- Lợi nhuận sau thuế của Cty CP XDCN	6.278.231.625	10.540.659.137

### III. CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	Cuối năm	Năm trước
<b>1</b>	<b>Cơ cấu tài sản</b>			
	- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	50,6	50,6
	- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	49,4	49,4
<b>2</b>	<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>			
	- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	48,7	50,0
	- Nguồn vốn CSH/Tổng nguồn vốn	%	51,3	50,0
<b>3</b>	<b>Khả năng thanh toán</b>			
	- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,35	1,09
	- Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,73	1,67
<b>4</b>	<b>Tỷ suất lợi nhuận</b>			
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	2,4	3,6
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	7,0	11,8
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Nguồn vốn CSH	%	4,6	7,1

Hà Nội, ngày tháng 04 năm 2025


 GIÁM ĐỐC CÔNG TY *[Signature]*  
 Trần Quang Hiến



Hà Nội, ngày tháng 04 năm 2025

**V/v: Thông qua kết quả hoạt động SXKD năm 2024  
và kế hoạch SXKD năm 2025**

- Căn cứ Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 02/08/2007 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;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp;

## I. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024

## II. Kế hoạch sản xuất kinh doanh dự kiến năm 2025.

Kính trình Đại hội cổ đông xem xét thông qua.

- Như trên
- Lưu HĐQT





Số: 02 /TT-HĐQT

Hà Nội, ngày      tháng 04 năm 2025

**TỜ TRÌNH**  
**V/v: Phân phối lợi nhuận năm tài chính 2024**

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp.
- Căn cứ kết quả kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp.

Hội đồng quản trị Công ty CP Xây dựng Công nghiệp kính trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm tài chính 2024 như sau:

TT	Nội dung	Số tiền (đồng)
a	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2024 của Công ty CP Xây dựng Công nghiệp được phân phối	6.278.231.625
	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2024	6.703.701.573
	Lợi nhuận kinh doanh tăng hầm, tăng kỹ thuật dự án N04 bỏ cho các bên góp vốn	337.795.455
	Lợi nhuận của Hợp doanh tại dự án N04	87.674.493
b	Trích các quỹ theo Điều lệ Công ty	1.517.146.324
	- Quỹ đầu tư phát triển 10% LN năm 2024 của Công ty	627.823.162
	- Quỹ khen thưởng phúc lợi 10% LN năm 2024 của Công ty	627.823.162
	- Quỹ thưởng Ban điều hành	261.500.000
c	Lợi nhuận sau thuế năm 2024 còn lại	4.761.085.301
d	Trả cổ tức năm 2024: 12% vốn điều lệ	4.560.000.000
e	Hình thức chi trả cổ tức: bằng tiền mặt	
f	Thời gian thực hiện: Đầu quý IV năm 2025	

Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét và thông qua !

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**Đỗ Tiên Lợi**

**Nơi nhận**

- Như trên.
- Lưu HĐQT.



Số: 03 /TT-HĐQT

Hà Nội, ngày tháng 04 năm 2025

## TỜ TRÌNH

V/v : Thông qua mức thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát Công ty năm 2025

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH 14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020.

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua mức thù lao năm 2025 của HĐQT, Ban kiểm soát như sau :

1. Thù lao Hội đồng quản trị
  - Chủ tịch Hội đồng quản trị : 4.500.000 đồng/tháng
  - Thành viên Hội đồng quản trị : 3.500.000 đồng/tháng
2. Thù lao Ban kiểm soát
  - Trưởng Ban kiểm soát : 3.000.000 đồng/tháng
  - Thành viên Ban kiểm soát : 2.000.000 đồng/tháng

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



**Nơi nhận**

- Như trên.
- Lưu HĐQT.



Số: 04 /TT-BKS

Hà Nội, ngày tháng 04 năm 2025

## TỜ TRÌNH

V/v : Lựa chọn Công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán  
Báo cáo tài chính năm 2025

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH 14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020.

- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019.

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp.

Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 như sau :

### I. Các tiêu thức lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập :

1. Là công ty kiểm toán được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2025.
2. Là đơn vị kiểm toán có đội ngũ kiểm toán viên trung thực, đề cao đạo đức nghề nghiệp, có uy tín
3. Có chi phí kiểm toán hợp lý, phù hợp với nội dung, phạm vi và tiến độ kiểm toán do Công ty yêu cầu .

### II. Đề xuất của Ban kiểm soát :

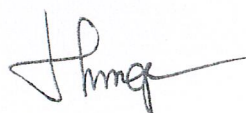
1. Đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua các tiêu chí lựa chọn Công ty kiểm toán.
2. Đề nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một Công ty trong danh sách các công ty sau để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty
  - Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
  - Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC
  - Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C
  - Công ty TNHH kiểm toán AFC Việt Nam
  - Hoặc một công ty khác trong danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2025.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN

**Nơi nhận**

- Như trên.
- Lưu BKS.

  
Nguyễn Hùng Vĩ



Số: 05/TT-HĐQT

Hà Nội, ngày tháng 04 năm 2025

**TỜ TRÌNH**

**V/v: cập nhật, bổ sung ngành nghề kinh doanh trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp;
- Căn cứ Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHCD ngày 06 tháng 08 năm 2024.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc cập nhật, bổ sung ngành nghề kinh doanh tại điều 3 trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty như sau:

**1. Danh mục các ngành nghề đăng ký thay đổi nội dung ngành nghề chi tiết:**

Mã ngành	Nội dung cũ	Nội dung thay đổi
6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê <i>Chi tiết: Kinh doanh bất động sản</i>	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
8299	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng do Công ty kinh doanh;</i>	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Xuất nhập khẩu các hàng hóa do Công ty kinh doanh;</i>
4610	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa <i>Chi tiết: đại lý bán hàng hóa, môi giới mua bán hàng hóa (trừ hoạt động đấu giá)</i>	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa <i>(không gồm hoạt động của đấu giá viên)</i>
4669	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu - Chi tiết: Bán buôn phân bón, thuốc trừ sâu và hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp; Bán buôn chất dẻo dạng nguyên sinh; Bán buôn cao su; Bán buôn tơ, xơ, sợi dệt; Bán buôn phụ liệu may mặc và giày dép; Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại
4690	Bán buôn tổng hợp	Bán buôn tổng hợp <i>(Không gồm hàng hóa Nhà nước cấm)</i>



Mã ngành	Nội dung cũ	Nội dung thay đổi
4789	Bán lẻ hàng hóa khác lưu động hoặc tại chợ	Bán lẻ hàng hóa khác lưu động hoặc tại chợ (không gồm hoạt động của đấu giá viên)
4791	Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet (trừ hoạt động đấu giá)	Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet (không gồm hoạt động của đấu giá viên)
4799	Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu (trừ hoạt động đấu giá)	Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu (không gồm hoạt động của đấu giá viên)
6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu - Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (Không gồm các dịch vụ liên quan đến tài chính, tín dụng và chứng khoán);
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan <u>Chi tiết: Tư vấn cho các chủ đầu tư trong và ngoài nước về các lĩnh vực: lập dự án, quản lý và tổ chức thực hiện dự án</u>	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
8110	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp <u>Chi tiết: Dịch vụ tổng hợp theo yêu cầu của khách hàng như: làm sạch thông thường bên trong, bảo dưỡng, dọn dẹp rác, gửi thư, lễ tân, giặt là và các dịch vụ có liên quan đáp ứng yêu cầu của khách hàng</u>	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp
5225	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ <u>Chi tiết: Hoạt động quản lý hầm, bãi đỗ xe ô tô hoặc gara ô tô, bãi để xe đạp, xe máy;</u>	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ
6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất  <u>Chi tiết: Dịch vụ quản lý khu nhà ở, chung cư cao tầng;</u>	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển <u>Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng</u>	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển

## 2. Danh mục các ngành nghề kinh doanh bổ sung thêm:



STT	Tên ngành nghề	Mã ngành
1.	Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá	2396
2.	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511
3.	Rèn, dập, ép và cán kim loại; luyện bột kim loại	2591
4.	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại	2592
5.	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết:</i> - Sản xuất các thiết bị văn phòng bằng kim loại, trừ đồ đặc; - Sản xuất cửa an toàn, két, cửa bọc sắt... - Sản xuất thùng, can, thùng hình ống, xô, hộp; - Sản xuất hộp kim loại đựng thức ăn, hộp và ống tuýp có thể gấp lại được; - Sản xuất dây cáp kim loại, dải xếp nếp và các chi tiết tương tự; - Sản xuất dây cáp kim loại cách điện hoặc không cách điện; - Sản xuất các chi tiết được làm từ dây: Dây gai, dây rào đậu, vỉ, lưới, vải... - Sản xuất đinh hoặc ghim; - Sản xuất đinh tán, vòng đệm và các sản phẩm không ren tương tự; - Sản xuất các sản phẩm đinh vít; - Sản xuất bulông, đai ốc và các sản phẩm có ren tương tự; - Sản xuất lò xo (trừ lò xo đồng hồ) như: Lò xo lá, lò xo xoắn ốc, lò xo xoắn tròn ốc, lá cho lò xo; - Sản xuất xích, trừ xích dẫn năng lượng;	2599
6.	Sửa chữa máy móc, thiết bị	3312
7.	Sửa chữa thiết bị điện	3314
8.	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác	4520
9.	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác (không gồm hoạt động của dầu giá viên)	4530
10.	Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy	4542
11.	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy	4543
12.	Vệ sinh chung nhà cửa	8121
13.	Hoạt động thiết kế chuyên dụng	7410

3. Số lượng ngành nghề kinh doanh sau thay đổi nội dung chi tiết, bổ sung thêm là:

67

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua!

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Đỗ Tiến Lợi