

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG ĐÔ THỊ UDIC
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP
Số: 27/BC - XDCN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO

Thường niên năm 2025

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 Giảng Võ, Thành Phố Hà Nội
- Số điện thoại : 0243634656 - 02438634657
- Số fax : 02438631087
- Website : 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 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 nhận thầu 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 : 79,5 tỷ đồng
 - ✓ Giá trị doanh thu và thu nhập khác : 75,8 tỷ đồng
- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:
 - ✓ Giá trị sản lượng SXKD so với kế hoạch đạt : 100%
 - ✓ Giá trị doanh thu so với kế hoạch đạt : 69%

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 năm giữ (%)
1.	Trần Quang Hiển	Giám đốc Công ty	684.400	18,01%
2.	Nguyễn Khắc Công	Phó Giám đốc	515.500	13,56%
3.	Lê Ngọc Cường	Phó Giám đốc	50.200	1,32%
4.	Trịnh Xuân Đạo	Kế toán trưởng	33.200	0,87%

- Những thay đổi trong ban điều hành : Không
- Số lượng cán bộ, nhân viên (người) : 120 người

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

a) Các khoản đầu tư lớn : năm 2025 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 2024	NĂM 2025	% TĂNG(+) GIẢM(-)
Tổng giá trị tài sản	281.884.326.459	303.823.092.814	7,78%
Doanh thu thuần	92.339.343.097	70.772.721.681	-23,35%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	6.099.721.501	15.605.964.312	155,85%
Lợi nhuận khác	2.322.696.774	115.219.945	-95,04%
Lợi nhuận trước thuế	8.422.418.275	15.721.184.257	86,66%
Lợi nhuận sau thuế	6.703.701.573	12.543.296.004	87,11%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	12 %	Chưa đại hội CĐ	

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu :

CHỈ TIÊU	NĂM 2024	NĂM 2025	% TĂNG(+) GIẢM(-)
1. Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,79	1,80	0,4%
+ Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ-H tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	1,64	1,58	-3,8%
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,49	0,5	3,0%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,95	1,01	6,1%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/ H tồn kho bình quân	2,65	3,13	18,4%
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,33	0,23	-28,9%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số LN sau thuế/ D.thu thuần	0,07	0,18	144,1%
+ Hệ số LN sau thuế/ Vốn CSH	0,05	0,08	78,8%
+ Hệ số LN sau thuế/ Tổng TS	0,024	0,041	73,6%
+ Hệ số LN từ HĐKD/DT thuần	0,07	0,22	233,8%

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: 229 cổ đông, trong đó:
 - ✓ Cổ đông tổ chức : 03 cổ đông (01 tổ chức trong nước và 02 tổ chức nước ngoài)
 - ✓ Cổ đông cá nhân : 226 cổ đông (225 cổ đông trong nước và 01 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 : 79,13%
 - Cổ đông cá nhân trong nước :
 - ✓ Số lượng cổ đông : 225 cổ đông
 - ✓ Số lượng cổ phiếu nắm giữ : 789.159 cổ phần
 - ✓ Chiếm tỷ lệ trên tổng số cổ phần : 20,77%
 - Cổ đông nước ngoài:
 - ✓ Số lượng cổ đông : 03 cổ đông
 - ✓ Số lượng cổ phần nắm giữ : 4.041 cổ phần
 - ✓ Chiếm tỷ lệ trên tổng số cổ phần : 0,1%
- 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: 120 người với mức thu nhập trung bình đối với người lao động 11.400.000đ/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 2025 với tổng số tiền trên 245,4 triệu đồng.
 - ✓ 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 19,85 triệu đồng.

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

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

Năm 2025, tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn do ảnh hưởng của chiến tranh, địa chính trị thế giới giá cả vật liệu xây dựng luôn biến động ở mức cao, nguồn cung lao động thiếu hụt. Trước những khó khăn, thách thức trên năm 2025 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 2025 chưa có bước chuyển biến tích cực nhưng với sự cố gắng của 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, kết quả sản xuất kinh doanh trong năm 2025 và các chỉ tiêu Công ty đã hoàn thành mục tiêu đề ra, kết quả:

- Giá trị sản lượng 79,5 tỷ đồng đạt 100% kế hoạch.
- Tổng doanh thu và thu nhập 75,8 tỷ đồng đạt 69% kế hoạch.
- Nộp ngân sách hoàn thành 100% theo quy định.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 12,5 tỷ đồng đạt 156% 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 11,4 triệu đồng/người/tháng bằng 100% kế hoạch năm 2025.

2. Tình hình tài chính:

a. Tình hình tài sản:

CHỈ TIÊU	31/12/2025	01/01/2025	TĂNG/GIẢM	% tăng/giảm
Tổng tài sản	303.823.092.814	281.884.326.459	21.938.766.355	7,78%
<i>Trong đó :</i>				
- Tiền và các khoản tương đương tiền	42.877.573.340	70.525.474.532	(27.647.901.192)	-39,2%
- Đầu tư tài chính ngắn hạn	65.193.689.413	29.771.814.705	35.421.874.708	119%
- Các khoản phải thu ngắn hạn	36.336.457.347	27.234.040.839	9.102.416.508	33,42%
- Hàng tồn kho	20.272.484.640	11.660.148.122	8.612.336.518	73,86%
- Tài sản ngắn hạn khác	752.068.809	76.739.368	675.329.441	880%
- Tài sản cố định	36.878.726.059	39.212.108.066	(2.333.382.007)	-5,95%
- Bất động sản đầu tư	100.526.217.831	102.883.514.343	(2.357.296.512)	-2,29%
- Tài sản dở dang dài hạn	477.615.160	0	477.615.160	
- Tài sản dài hạn khác	391.566.615	520.486.484	(128.919.869)	-24,77%

Trong năm , căn cứ vào tuổi nợ, Công ty đã trích lập tăng thêm 1.534.260.468 đồng tại chỉ tiêu Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi : - Số đầu kỳ : 7.176.414.164 đồng

- Số cuối kỳ : 8.710.674.632 đồng

Số Dự phòng phải thu khó đòi cuối kỳ chỉ chiếm tỷ trọng 2,86% 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	31/12/2025	01/01/2025	TĂNG/GIẢM	% tăng /giảm
Tổng số Nợ phải trả	152.575.794.781	137.393.205.813	15.182.588.968	11,05%
<i>Trong đó :</i>				
- Nợ ngắn hạn	91.981.971.012	77.690.078.274	14.291.892.738	18,4%
- Nợ dài hạn	60.593.823.769	59.703.127.539	890.696.230	1,49%

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

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

- Tiếp tục nghiên cứu, 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: Tập trung đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện dự án “Khu nhà ở Đại Kim” để đảm bảo kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty giai đoạn 2026÷2030.
- 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 đảm bảo nguồn doanh thu cho Công ty.

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

Báo cáo tài chính năm 2025 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 25/CV-XDCN ngày 25/03/2025 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 2025, kinh tế toàn cầu tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức do chiến tranh 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 2025 Công ty CP 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, ... Xác định rõ những khó khăn thách thức 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 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. Với những cố gắng đó kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty đã vượt kế hoạch (như lợi nhuận, thu nhập người lao động, nộp ngân sách nhà nước, 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 doanh thu chưa đạt kế hoạch đề ra.

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

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

Năm 2026 tình hình kinh tế chính trị của thế giới vẫn còn nhiều diễn biến phức tạp chiến tranh xung đột ở nhiều nơi, biến động bất thường của thị trường xăng dầu thế giới và trong nước đang tác động trực tiếp đến giá cả nguyên vật liệu đầu vào, hoạt động xây lắp đang đứng trước những tiềm ẩn rủi ro rất lớn. Với đánh giá nêu trên để kiểm soát tốt kết quả kinh doanh, kế hoạch SXKD của công ty năm 2026 dự kiến như sau:

- Doanh thu và thu nhập dự kiến: 110 tỷ đồng
- Nộp ngân sách hoàn thành 100% theo quy định
- Thu nhập bình quân người lao động dự kiến 11,5 triệu đồng/người/tháng
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 7,5 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 Tiên Lợi	Chủ tịch HĐQT	1.372.800	36,12%
2.	Trần Quang Hiến	Thành viên HĐQT	684.400	18,01%
3.	Nguyễn Khắc Công	Thành viên HĐQT	515.500	13,56%
4.	Hoàng Thanh Long	Thành viên HĐQT	532.000	14,00%
5.	Lê Ngọc Cường	Thành viên HĐQT	50.200	1,32%

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

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2025 HĐQT họp 04 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 2025	Năm 2024
Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát		252.000.000	252.000.000
- 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 Khắc Công	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
- Ông Hoàng Thanh Long	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
- Ông Lê Ngọc Cường	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
- Ông Nguyễn Hùng Vĩ	Trưởng BKS	24.000.000	24.000.000
- Bà Lê Thị Kim Ngân	Thành viên BKS	18.000.000	18.000.000
- Bà Hoàng Thị Thoa	Thành viên BKS	18.000.000	18.000.000
Lương, thưởng Ban Giám đốc		1.128.850.660	1.201.369.696
- Ông Trần Quang Hiến	Giám đốc	470.175.160	425.649.560
- Ông Nguyễn Khắc Công	Phó Giám đốc	322.092.420	305.648.720
- Ông Lê Ngọc Cường	Phó Giám đốc	309.982.080	233.796.216
- Ông Nguyễn Thanh Hải	Phó Giám đốc	26.601.000	236.275.200
(nghỉ hưu từ 01/05/2024)			
Lương, thưởng Ban Kiểm soát		239.908.104	213.933.142
- Ông Nguyễn Hùng Vĩ	Trưởng BKS	239.908.104	213.933.142

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 2025, 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 2025 đã đề ra.

S. T. N. H. V.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH :

1. Ý kiến kiểm toán:

Trích dẫn Báo cáo tài chính 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.

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

Tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, Công ty đang theo dõi giá trị chi phí dở dang của công trình “CT2C – khu đất Đài phát sóng phát thanh Mễ Trì” là 9,6 tỷ VNĐ. 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 ghi nhận của công trình cũng như ảnh hưởng của vấn đề này tới Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Do đó, chúng tôi không thể xác định số liệu cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

*** 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 2025, 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.

Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp đã có Công văn số 25/CV-XDCN ngày 27/03/2025 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 Hiển, Giám đốc công ty, đã ký bộ Báo cáo tài chính năm 2025 do Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán và phát hành ngày 25 tháng 03 năm 2026.

11/01/2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31/12/2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết Minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		165.548.967.149	139.268.217.566
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	42.877.573.340	70.525.474.532
111	1. Tiền		10.330.390.066	10.125.474.532
112	2. Các khoản tương đương tiền		32.547.183.274	60.400.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	65.310.383.013	29.771.814.705
121	1. Chứng khoán kinh doanh		116.693.600	116.693.600
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		65.193.689.413	29.655.121.105
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		36.336.457.347	27.234.040.839
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	42.411.919.767	32.431.064.540
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		158.591.888	163.317.301
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	2.476.620.324	1.816.073.162
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.710.674.632)	(7.176.414.164)
140	IV. Hàng tồn kho	8	20.272.484.640	11.660.148.122
141	1. Hàng tồn kho		20.630.552.128	12.090.785.610
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(358.067.488)	(430.637.488)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		752.068.809	76.739.368
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	633.087.546	73.749.368
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.105.909	2.990.000
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	115.875.354	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		138.274.125.665	142.616.108.893
220	II. Tài sản cố định		36.878.726.059	39.212.108.066
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	27.485.523.181	29.450.408.768
222	- Nguyên giá		78.943.823.110	78.943.823.110
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(51.458.299.929)	(49.493.414.342)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	9.393.202.878	9.761.699.298
228	- Nguyên giá		16.179.678.613	16.179.678.613
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.786.475.735)	(6.417.979.315)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	100.526.217.831	102.883.514.343
231	- Nguyên giá		121.896.702.061	121.896.702.061
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(21.370.484.230)	(19.013.187.718)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		477.615.160	-
242	1. Chi phí xây dựng dở dang	9	477.615.160	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		391.566.615	520.486.484
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	391.566.615	520.486.484
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		303.823.092.814	281.884.326.459

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		152.575.794.781	137.393.205.813
310	I. Nợ ngắn hạn		91.981.971.012	77.690.078.274
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	25.405.012.336	13.991.625.476
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	4.899.053.981	3.115.743.545
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	1.332.049.019	1.004.202.129
314	4. Phải trả người lao động		4.858.479.387	3.913.564.241
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.834.486.333	1.853.597.118
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	1.153.092.496	1.095.666.921
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	45.756.260.705	45.700.457.273
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.743.536.755	7.015.221.571
330	II. Nợ dài hạn		60.593.823.769	59.703.127.539
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	790.416.640	812.999.980
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	59.410.093.127	58.496.813.557
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	20	393.314.002	393.314.002
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		151.247.298.033	144.491.120.646
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	151.247.298.033	144.491.120.646
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		46.612.910.271	45.985.087.109
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		66.598.387.762	60.470.033.537
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		54.055.091.758	53.766.331.964
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		12.543.296.004	6.703.701.573
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		303.823.092.814	281.884.326.459

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		69.336.561.002	98.301.707.517
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(41.249.678.036)	(40.915.951.396)
03	3. Tiền chi trả cho người LĐ		(8.993.751.423)	(8.884.270.900)
05	4. Thuế thu nhập DN đã nộp		(2.569.716.702)	(2.199.224.784)
06	5. Tiền thu khác từ hoạt động KD		1.335.712.644	1.343.915.904
07	6. Tiền chi khác cho hoạt động KD		(9.562.542.210)	(11.801.824.579)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		8.296.585.275	35.844.351.762
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác		-	(93.900.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ & các TS dài hạn khác		-	61.818.182
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(35.538.568.308)	11.950.290.926
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.148.443.841	2.867.057.187
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(31.390.124.467)	14.785.266.295
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		(4.554.362.000)	(6.880.292.290)
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	-
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả CSH		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(4.554.362.000)	(6.880.292.290)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(27.547.901.192)	43.749.325.767
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		70.525.474.532	26.776.148.765
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền & tương đương tiền cuối kỳ		42.877.573.340	70.525.474.532

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	70.772.721.681	92.339.343.097
02	2. Các khoản phải giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và CC dịch vụ		70.772.721.681	92.339.343.097
11	4. Giá vốn hàng bán	24	50.005.027.332	80.860.981.409
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và CCDV		20.767.694.349	11.478.361.688
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	4.717.508.877	2.915.606.208
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	26	9.879.238.914	8.294.246.395
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		15.605.964.312	6.099.721.501
31	11. Thu nhập khác	27	333.738.208	2.823.681.957
32	12. Chi phí khác	28	218.518.263	500.985.183
40	13. Lợi nhuận khác		115.219.945	2.322.696.774
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		15.721.184.257	8.422.418.275
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	3.177.888.253	1.718.716.702
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		12.543.296.004	6.703.701.573
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	2.587	1.418

(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>)

Nơi nhận :

- Như trên
- Lưu văn thư

GIÁM ĐỐC CÔNG TY
CÔNG TY
CỔ PHẦN
XÂY DỰNG
CÔNG NGHIỆP
Q. ĐÔNG ĐÀ - TP. HÀ NỘI

Trần Quang Hiền