

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán nhà nước

- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Các quý vị cổ đông công ty

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty cổ phần Cầu Đuông

- Tên tiếng anh: CauDuong Joint Stock Company

- Tên viết tắt: CDC.,JSC

- Mã chứng khoán: CDG

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0100104997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/06/2006, thay đổi lần thứ 9 ngày 22/05/2019

- Vốn điều lệ: 34.649.950.000 đồng (tại thời điểm 31/12/2025)

- Vốn chủ sở hữu: 50.964.534.522 đồng (tại thời điểm 31/12/2025)

- Trụ sở chính: Km 14 – Quốc lộ 3 – Xã Đông Anh – Hà Nội

- Điện thoại: 0243.9614.415

- Fax: 0243.880.0258

- Email: ketoancpcauduong@gmail.com

- Website: www.gachngoicauduong.com

- QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

+ 1905: Tiền thân là Xưởng gạch Hưng Ký, bắt đầu hoạt động từ năm 1905 với quy mô công nghiệp hình thành vào loại sớm nhất Đông Dương.

+ Ngày 05/02/1959: Xí nghiệp Công tư hợp doanh Gạch ngói Cầu Đuông được thành lập theo Quyết định số 281/KTTC ngày 05/02/1959 của Ủy ban hành chính tỉnh Bắc Ninh.

+ Năm 1992: Đổi tên là Xí nghiệp Gạch ngói Cầu Đuông thuộc Sở Xây Dựng Hà Nội.

+ Năm 1995: Đổi tên là Công ty Vật liệu Xây dựng Cầu Đuông.

- + Năm 2002: Đổi tên là Công ty Đầu tư Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Cầu Đuống.
- + Tháng 12/2004: Trở thành đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC.
- + Năm 2006: Từ hình thức sở hữu Nhà nước, Công ty tiến hành xong việc cổ phần hóa và chính thức mang tên Công ty cổ phần Cầu Đuống.
- + Ngày 27/02/2017: Cổ phiếu CDG của Công ty được Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) chấp thuận đăng ký giao dịch chính thức trên sàn chứng khoán UpCoM.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh:

- + Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng: bao gồm sản xuất và kinh doanh Sản phẩm vật liệu xây dựng nung và Sản phẩm vật liệu xây dựng không nung.
- + Thi công xây lắp và tư vấn thiết kế: bao gồm Xây lắp trong lĩnh vực công nghiệp và Xây lắp trong lĩnh vực dân dụng.
- + Gia công chế tạo các sản phẩm cơ khí.

SẢN XUẤT VÀ KINH DOANH VẬT LIỆU XÂY DỰNG:

- + Sản phẩm vật liệu xây dựng nung: Gạch ngói, gốm đất sét nung là sản phẩm truyền thống của Công ty đã có từ hàng trăm năm nay. Công ty có 03 nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng nung với dây chuyền sản xuất và hệ thống lò nung tuynel theo công nghệ tiên tiến nhất. Hiện tại đã cho thuê khoán 02 nhà máy và công ty đang vận hành sản xuất 01 nhà máy gạch ngói tuynel.

THI CÔNG XÂY LẮP VÀ TƯ VẤN THIẾT KẾ

Công ty đã ký và triển khai được các hợp đồng xây lắp trong lĩnh vực công nghiệp (xây dựng nhà máy sản xuất gạch ngói) và lĩnh vực dân dụng (thi công lắp đặt điện nước toà nhà HH2B – Linh Đàm). Đặc biệt, việc thi công và tư vấn thiết kế các nhà máy gạch ngói đã được công ty triển khai từ rất sớm, bắt đầu bằng việc xây lắp và chế tạo thiết bị lò nung nhà máy gạch tuynel Phú Yên vào năm 1998.

- Địa bàn kinh doanh:

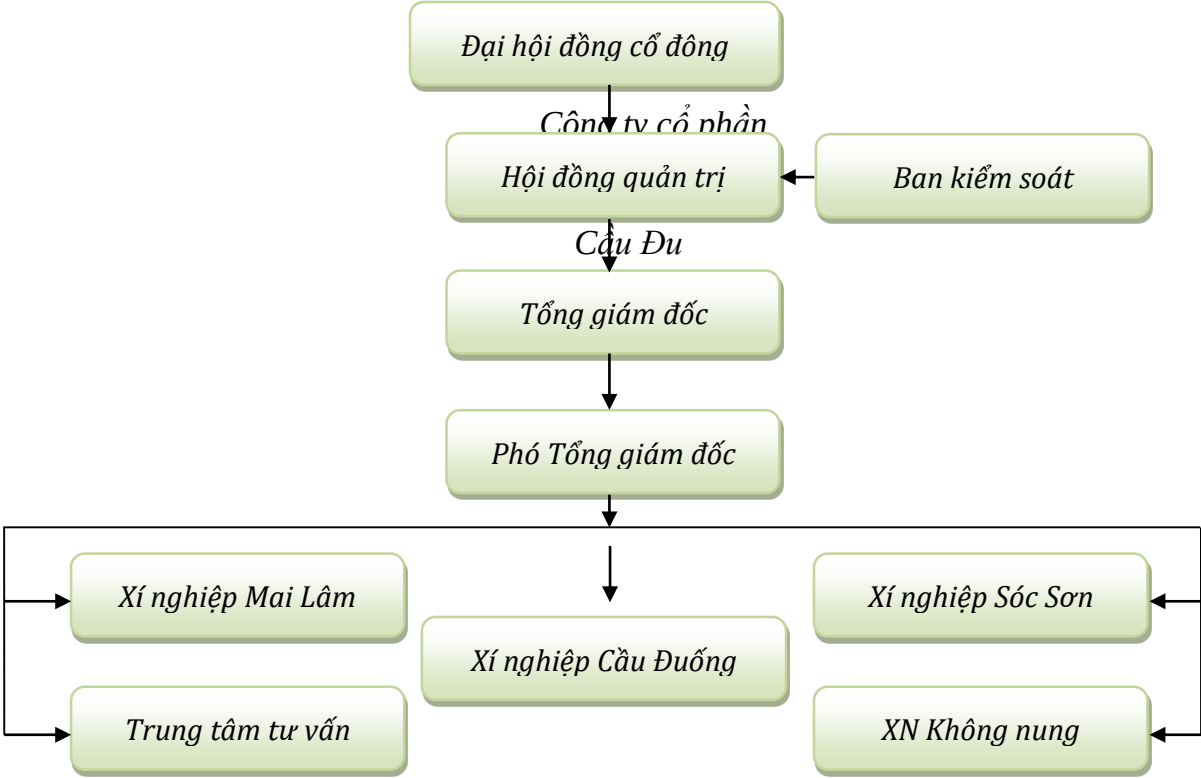
Các sản phẩm vật liệu xây dựng và cơ khí gia công của Cầu Đuống được tin dùng bởi đông đảo người tiêu dùng trong phạm vi toàn quốc, trong đó các sản phẩm của công ty có mặt nhiều nhất tại địa bàn Hà Nội và các tỉnh lân cận.

Công ty cổ phần Cầu Đuống hoạt động chủ yếu thông qua trụ sở chính tại Km 14 – Quốc lộ 3 – Xã Đông Anh – Thành phố Hà Nội; hệ thống các xí nghiệp tập trung tại

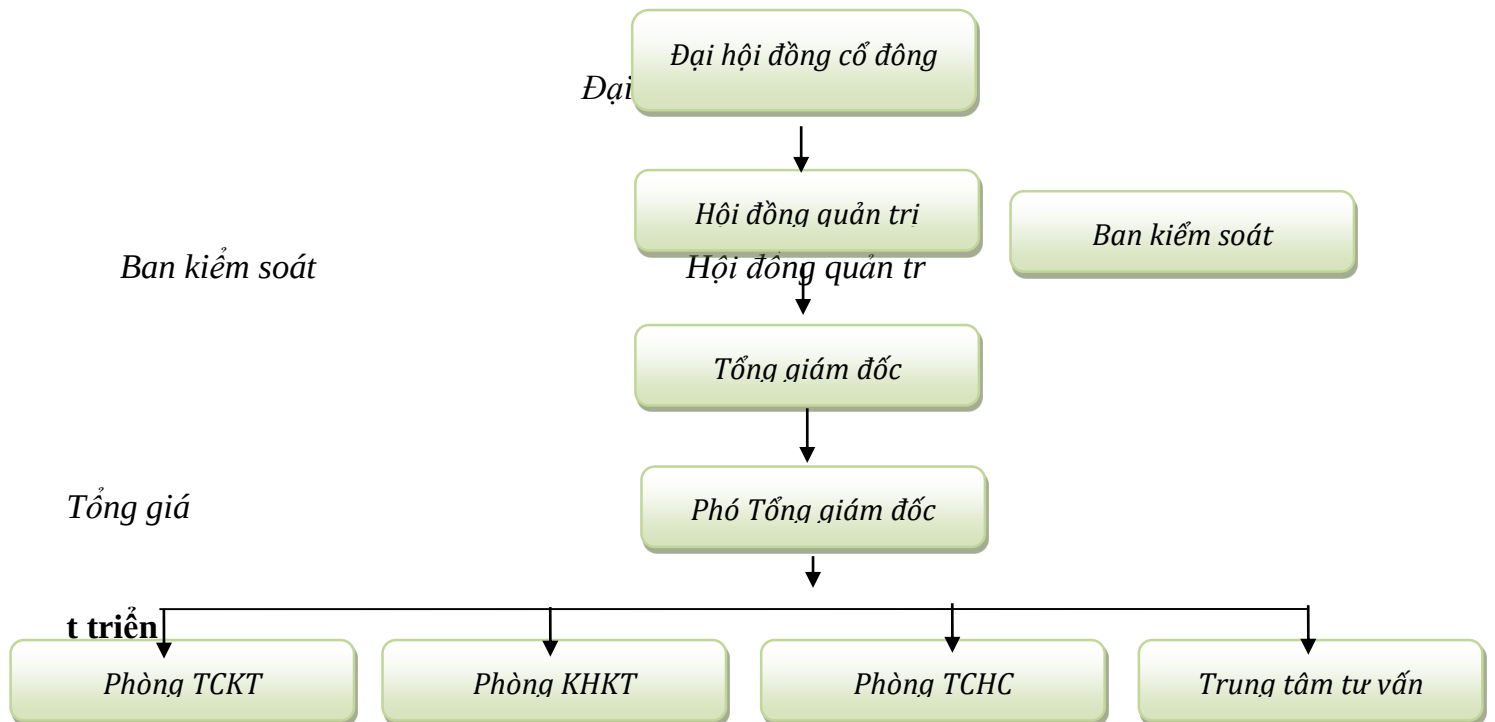
Xã Đông Anh – Hà Nội là cung ứng chủ yếu các sản phẩm, dịch vụ cho việc phân phối tại trụ sở công ty.

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

Mô hình quản trị:



- Cơ cấu bộ máy quản lý



4. Định hướng phát triển

- **Các mục tiêu chủ yếu của Công ty**

- + Sử dụng vốn có hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh;
- + Tối đa hoá lợi nhuận, tăng lợi tức cho các cổ đông;
- + Đóng góp ngày càng lớn vào Ngân sách Nhà nước;
- + Tạo công ăn việc làm ổn định cho người lao động;
- + Phát triển Công ty ngày một lớn mạnh.

- **Chiến lược phát triển trung và dài hạn:**

- + Duy trì sản xuất vật liệu nung và không nung theo hướng tập trung;
- + Cho thuê và cắt giảm các công đoạn không hiệu quả;
- + Kết quả sản xuất kinh doanh có lãi, cổ tức hàng năm chia tối thiểu 6%

5. Các rủi ro

Rủi ro kinh tế

Trong một nền kinh tế mở cửa và hội nhập, rủi ro và sự lan truyền rủi ro là điều không thể tránh khỏi. Về mặt tổng quát, loại hình rủi ro này chịu sự chi phối đến từ chính sự biến động của các thành tố cơ bản trong nền kinh tế: tổng sản phẩm quốc nội, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái, cán cân mậu dịch,... Tại Việt Nam, thị trường BĐS hai năm gần đây trầm lắng, các dự án BĐS gần như không triển khai hoặc có dự án mới, điều này khiến cho thị trường vật liệu xây dựng bị ảnh hưởng không nhỏ.

Bên cạnh đó ảnh hưởng chiến tranh trên thế giới vẫn chưa chấm dứt, chiến tranh thương mại Mỹ - Trung nên giá cả vật liệu leo thang ảnh hưởng không nhỏ đến đầu ra và đầu vào của Công ty.

Rủi ro lạm phát

Lạm phát năm 2025 lạm phát ở mức cao ảnh hưởng đến giá cả thị trường nguyên, nhiên vật liệu, trong khi đó đầu ra giá cả không tăng

Rủi ro lãi suất

Năm 2025 lạm phát tăng cao điều đó cũng là một khó khăn cho doanh nghiệp. Nền kinh tế Việt Nam sức cạnh tranh còn yếu nên chi phí sản xuất là yếu tố rất quan trọng trong sản xuất kinh doanh.

Rủi ro pháp lý

Tính ổn định và thống nhất của hệ thống luật pháp tác động lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như của các doanh nghiệp khác. Đó là rủi ro pháp lý ở khía cạnh hệ thống, ảnh hưởng đến hầu hết các doanh nghiệp chịu sự điều chỉnh của pháp luật. Sự thay đổi này có thể mang đến những thuận lợi nhưng cũng có thể tạo ra những bất lợi cho hoạt động của Công ty. Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau (Luật Doanh nghiệp, Luật Thương mại, Luật Chứng khoán...). Pháp luật Việt Nam đang trong quá trình sửa đổi, hoàn thiện để phù hợp với thực tiễn và quá trình hội nhập quốc tế nên có nhiều thay đổi, biến động. Bất cứ sự thay đổi nào cũng sẽ tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Khả năng quản trị và kiểm soát hoạt động doanh nghiệp là một trong những yếu tố quan trọng góp phần hạn chế rủi ro pháp lý. Cùng với quá trình phát triển, Công ty sẽ tiếp tục có cơ chế theo dõi, cập nhật và điều chỉnh để có sự thích nghi tốt nhất với sự thay đổi của môi trường pháp lý.

Rủi ro khác

Công ty có thể gặp một số rủi ro khác mang tính bất khả kháng như động đất, bão, lụt, hỏa hoạn, dịch bệnh... Các rủi ro này khó lường trước và đều có khả năng gây ảnh hưởng xấu đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

2. Tổ chức và nhân sự

- Giới thiệu ban điều hành

STT	Vị trí	Tên	Nhiệm kỳ	Tỷ lệ nắm giữ cổ phần CDG
1	Tổng giám đốc	Ngô Thành An	2024-2029	12,76%
2	Phó tổng giám đốc	Hoàng Tiến Đạt	2024-2029	0,06%
3	Kế toán trưởng	Nguyễn Thị Xuân Hoa	2024-2029	0,13%

• Ông Ngô Thành An – Tổng giám đốc kiêm thành viên HĐQT

- Số CCCD: 001068003408 ngày cấp 24/12/2025 Nơi cấp: Bộ công an

- Ngày sinh: 07/03/1968

- Giới tính: Nam

- Quốc tịch: Việt Nam

- Địa chỉ: Lộc Hà, Mai Lâm, Đông Anh, Hà Nội

- Trình độ văn hoá: 12/12

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 12,76% (Trong đó 4,09% của cá nhân và 8,67% là số cổ phần đại diện phần vốn của Tổng công ty đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC)

Ông Ngô Thành An từ năm 1989 đến tháng 04/2019 đã giữ nhiều chức vụ và là thành viên HĐQT công ty, kể từ ngày 10/05/2019 được bổ nhiệm TGD công ty, và là thành viên HĐQT đến nay.

• Ông Hoàng Tiến Đạt

- Số CCCD: 001076005694 Ngày cấp: 22/11/2024 Nơi cấp: Bộ công an

- Ngày sinh: 29/09/1976

- Giới tính: Nam

- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ: Số 6 phố Đức Giang, Long Biên, Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0,06%

Ông Hoàng Tiến Đạt từ T7/2006 đến tháng 10/2019 đã giữ nhiều chức vụ trong công ty, kể từ tháng 11/2019 được bổ nhiệm Phó TGD công ty.

• **Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa**

- Số CCCD: 002184000048 Ngày cấp: 17/04/2023 Nơi cấp: CCS
- Ngày sinh: 01/05/1984
- Giới tính: Nữ
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ: Tổ 15 P.Giang Biên, Q.Long Biên, TP Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 12/12; Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0,13%

Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa từ năm 2012 đến tháng 05/2019 đã giữ nhiều chức vụ trong công ty, kể từ ngày 11/6/2019 được bổ nhiệm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Cầu Đuống đến nay

- Những thay đổi trong ban điều hành trong năm: Không có

Cơ cấu nhân sự

STT	Phân loại lao động	Số người	Tỷ trọng
I	Phân theo phòng ban		
1	Khối văn phòng	13	68,42%
2	Khối công nhân sản xuất	6	31,58%
	Tổng cộng	19	100%
II	Phân theo trình độ		
1	Đại học	8	42,1%
2	Công nhân kỹ thuật	11	57,9%
	Tổng cộng	19	100%

Công tác đào tạo

Trong công tác đào tạo, Công ty đã chú trọng đến công tác tự đào tạo, đào tạo tại chỗ và dành sự quan tâm khuyến khích các cán bộ trẻ nâng cao trình độ chuyên môn.

Công tác lương thưởng

Đối với người lao động trong Công ty, tiền lương được hưởng theo hệ số, trả lương căn cứ theo trình độ, năng lực và hiệu quả công việc được giao. Công ty thường xuyên kiểm tra việc thực hiện các chế độ chính sách về tiền lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp cho các cán bộ công nhân viên.

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Mức thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	5.800.000	6.885.000	11.000.000

Chính sách đãi ngộ, phúc lợi:

Ngoài những quyền lợi được quy định trong Bộ Luật lao động, người lao động có thành tích xuất sắc, có đóng góp sáng kiến về giải pháp kỹ thuật giúp đem lại hiệu quả kinh doanh cao, đồng thời áp dụng các biện pháp, quy định xử phạt đối với các công nhân viên có hành vi gây ảnh hưởng xấu đến hoạt động, hình ảnh của Công ty.

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

a. Các khoản đầu tư lớn

TT	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH (m2)	GIÁ TRỊ DỰ TOÁN (CÓ VAT)	THỜI GIAN HOÀN THÀNH
	CHƯA HOÀN THÀNH			
A	Xí nghiệp Mai Lâm			
1	Nhà cơ khí không nung số 1	1.368	2.631.980.515	Dự kiến T4/2026
2	Nhà cơ khí không nung số 2	1.710	2.996.720.977	Dự kiến T4/2026
3	Nhà cơ khí không nung số 3	1.120	1.919.697.764	Dự kiến T1/2026
4	Hệ thống sân đường vào nhà cơ khí không nung số 1,2	2.309	2.817.424.977	Dự kiến T4/2026

	Tổng cộng		4.502.442.633	
--	------------------	--	----------------------	--

b. Các công ty con, công ty liên kết: Không có

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2025	Năm 2024	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	Đồng	58.327.292.015	52.690.878.801	110.7%
Doanh thu thuần	Đồng	27.782.576.334	23.681.227.604	117.3%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Đồng	5.066.141.831	291.285.927	1739.2%
Lợi nhuận khác	Đồng	7.517.251.665	1.328.055.987	566.0%
Lợi nhuận trước thuế	Đồng	12.583.393.496	1.619.341.914	777.1%
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	10.062.064.463	1.274.112.732	789.7%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2025	Năm 2024	Ghi chú
ROA	%	18,12	2,74	
ROE	%	21,03	3,24	
1, Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:				
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn		4,35	2,93	
+ Hệ số thanh toán nhanh:				
(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn		3,69	1,36	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản		0,12	0,15	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu		0,14	0,18	

3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
+ Vòng quay hàng tồn kho:				
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Lần	2,8	1,4	
+ Vòng quay tổng Tài sản:				
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,5	0,45	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần		0,36	0,05	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu		0,2	0,03	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản		0,17	0,02	
+ Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/DT thuần		0,36	0,12	

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

A, Thông tin cổ phần

Vốn điều lệ: 34.649.950.000 đồng

Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá: 10.000 đồng/ cổ phiếu

Mã chứng khoán: CDG

Số lượng cổ phiếu đăng ký giao dịch: 3.464.995 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 3.469.110 cổ phiếu

Cổ phiếu quỹ: 84 cổ phiếu

Cổ phiếu của cổ đông chiến lược hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu

Cổ phiếu của cổ đông nội bộ hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phần sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài: 0 cổ phần

B, Cơ cấu sở hữu

Danh mục cổ đông	Số cổ phiếu	%
Cổ đông lớn	2.262.560	65,3
Cổ đông khác	1.202.435	34,7

Tỷ lệ sở hữu của cổ đông lớn

Tên cổ đông	Số cổ phiếu	%	Tính đến ngày
Tổng công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC	1.478.995	42,68	31/12/2025
Nguyễn Thị Phương (Vợ của ông Ngô Văn Châm)	429.389	12,39	31/12/2025
Nguyễn Thị Liên (vợ của ông Ngô Đức Dũng)	179.186	5,17	31/12/2025
Nguyễn Văn Minh	174.990	5,02	31/12/2025

Quá trình tăng vốn điều lệ

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau phát hành	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý
1	26/06/2006		13.000.000.000	Cổ phần hoá doanh nghiệp Nhà nước, phát hành ra công chúng	Giấy CNĐKKD
2	01/10/2009	2.000.000.000	15.000.000.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	Giấy CNĐKKD
3	26/07/2010	6.000.000.000	21.000.000.000	Phát hành cổ phiếu thưởng và trả cổ tức bằng cổ phiếu	Giấy CNĐKKD

4	19/09/2011	9.000.000.000	30.000.000.000	Phát hành cổ phiếu thưởng và trả cổ tức bằng cổ phiếu	Giấy CNĐKKD
5	05/10/2012	3.000.000.000	33.000.000.000	Phát hành cổ phiếu thưởng và trả cổ tức bằng cổ phiếu	Giấy CNĐKKD
6	30/12/2013	1.649.950.000	34.649.950.000	Phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty	Giấy CNĐKKD

D, giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

E, Các chứng khoán khác: không có

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

Phần thứ nhất: KẾT QUẢ THỰC HIỆN SXKD NĂM 2025

ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH

1. Thuận lợi:

- Tình hình kinh tế trong lĩnh vực hoạt động dịch vụ cả nước cũng như trong khu vực tăng
- Nguồn lực cơ sở vật chất tốt, được đầu tư bài bản, chủ động cho việc khai thác thực hiện kế hoạch doanh thu.
- Bộ máy gọn nhẹ, giảm chi phí, thuận tiện công tác điều hành.

2. Khó khăn

- Thay đổi bộ máy chính quyền do chuyển đổi mô hình đơn vị hành chính hai cấp, cơ chế làm việc, các quy định pháp luật điều chỉnh mang tính chất nghiêm khắc hơn.
- Chỉ số giá sản xuất, chỉ số giá nguyên, nhiên, vật liệu tăng gây khó khăn cho các đơn vị sản xuất của công ty cũng như các đơn vị thuê khoán.
- Về vật liệu xây dựng, hàng tồn kho nhiều, chất lượng xuống cấp, phải giảm giá để giải phóng mặt bằng cho việc chuyển mô hình sản xuất mới.

- Chuyển đổi lĩnh vực sản xuất tại Xí nghiệp Mai Lâm, tạo công ăn việc làm cho người lao động và tạo mô hình hợp lý trong ngành nghề sản xuất kinh doanh.
- Lĩnh vực sản xuất mới còn thiếu kinh nghiệm, thị trường tiêu thụ chưa tiếp cận được...
- Về thuê khoán, liên doanh liên kết, do chính sách của nhà nước về quản lý mục đích sử dụng đất ngày càng chặt chẽ nên không đa dạng được lĩnh vực cho thuê, giảm tính cạnh tranh, chậm đưa vào khai thác và một phần diện tích hiện chưa khai thác được.
- Bị thu hồi đất tại Xí nghiệp vật liệu không nung, thủ tục đền bù giải phóng mặt bằng kéo dài nên giảm doanh thu và phát sinh chi phí, nhân lực.
- Tiếp tục phân bổ chi phí trả trợ cấp thất nghiệp cho người lao động từ sau khi dừng sản xuất gạch nung tại Mai Lâm.

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025.

1. Thực hiện kế hoạch sản lượng

1.1 Về thực hiện kế hoạch sản xuất vật liệu xây dựng:

- Vật liệu xây dựng gạch lát không nung:
 - Quy hoạch lại mặt bằng sản xuất, đầu tư dây chuyền sản xuất gạch lát không nung, gạch bó vỉa và phụ kiện. Tổ chức tham quan học hỏi công nghệ sản xuất tại Hưng Yên, Hà Nam, Bắc Giang, ... Thực hiện tiếp nhận công nghệ và sản xuất thử trong thời gian hơn 1 tháng, từ giữa tháng 3 đã có sản phẩm để giới thiệu đến các đại lý công trình. Làm chủ được công nghệ sản xuất, hoạt động đã ổn định và tiêu thụ tốt.
 - Sản xuất được 3600m² gạch lát; 3.844m³ gạch bó vỉa và hơn 11.665m³ gạch phụ kiện bó vỉa, tổng sản phẩm quy tiêu chuẩn gạch lát tương ứng 88.561 viên, bằng 20,7% so kế hoạch;
 - + Bán gạch lát không nung: tiêu thụ 48.195 viên các loại, tương ứng 70.847 viên QTC, bằng 16,6% so kế hoạch, sản phẩm tồn kho cuối năm 10.941 viên các loại. Doanh thu thực hiện 716,6 triệu đồng, bằng 23% kế hoạch.
 - + Bán vật liệu xây dựng nung tồn kho: tiêu thụ 3.821.360 viên các loại, tương ứng 5.021.982 viên QTC, bằng 160,4% so kế hoạch, bằng 46% so với cùng kỳ, sản phẩm tồn kho cuối năm 339.028 viên.
 - + Bán vật liệu xây dựng không nung tồn kho: do mẫu mã lạc hậu, gạch block tự chèn không nung không phù hợp với quy hoạch xây dựng tại địa bàn, chất lượng đã xuống cấp. Khi bị thu hồi đất, công ty đã làm việc với chủ đầu tư mới của dự án và bán được toàn bộ gạch ngói thành phẩm cũ với tổng sản phẩm 241.736 viên các loại tương ứng doanh thu 786.977.522 đồng.

Doanh thu đối với lĩnh vực sản xuất vật liệu (bao gồm cả bán gạch không nung cũ) thực hiện 5,495 tỷ đồng bằng 87,5% kế hoạch, bằng 64,7% cùng kỳ; lỗ trong lĩnh vực này hơn 1,454 tỷ đồng (do thanh lý gạch nung và không nung tồn kho).

1.2 Thuê khoán, hợp tác liên doanh:

+ Đẩy mạnh các kênh thông tin như báo chí, tờ rơi, môi giới,... nhằm nhanh chóng đưa các hạng mục đã được đầu tư vào khai thác. Chú trọng việc hợp tác liên doanh với các đơn vị có lĩnh vực hoạt động phù hợp với mục đích sử dụng đất và loại hình sản xuất kinh doanh của Công ty. Năm 2025 đưa vào khai thác được 15.441m², trong đó tại xí nghiệp Cầu Đuống 3.817m²; Xí nghiệp Mai Lâm 11.624m² (gồm kho xưởng và sân nền).

+ Thường xuyên rà soát lại các Hợp đồng sắp hết hạn để tiếp tục ký hoặc gia hạn hợp đồng trong đó việc điều chỉnh giá sát với giá thị trường luôn được chú trọng nhằm đem lại hiệu quả cao nhất.

+ Tại XN VLXD Không nung: Do có chủ trương thu hồi đất của Nhà nước nên chủ động thông báo đến các vị thuê khoán, tiến hành các thủ tục thanh lý hợp đồng trước hạn. Đã thực hiện hoàn thành việc thuê đơn vị tư vấn làm việc với các cơ quan chức năng về việc đền bù giải phóng mặt bằng và đã có quyết định đền bù và thu hồi đất, đến nay tiếp tục thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục về hồ sơ đất.

+ Tại XN Sóc Sơn: Do tình hình khó khăn của đơn vị thuê khoán; đã tiến hành thuê đơn vị tư vấn định giá tài sản, mời đối tác thương thảo để lập phương án thanh lý hợp đồng sớm trước hạn, tránh phát sinh nợ đọng kéo dài; hiện tại đơn vị thuê khoán vẫn đang tiếp tục thực hiện hợp đồng và tiến hành từng bước theo quy định.

Nhìn chung tất cả các hoạt động liên doanh và cho thuê khoán đều tiếp tục đem lại hiệu quả, các đơn vị nhận thuê khoán thực hiện đúng các quy định của Hợp đồng. Tuy nhiên có một số đơn vị chậm thanh toán, Công ty đã thực hiện bằng nhiều biện pháp như ra thông báo, cắt điện, ... đến nay về cơ bản đã thực hiện đúng nghĩa vụ hợp đồng.

Doanh thu từ hoạt động cho thuê, liên doanh và hoạt động khác đạt 33,425 tỷ đồng (trong đó bao gồm tiền đền bù giải phóng mặt bằng và thanh lý tài sản tại xí nghiệp không nung 7,739 tỷ đồng-9,169 tỷ đồng) bằng 223,5% so với kế hoạch năm bằng 227,7% cùng kỳ; lãi 14,178 tỷ đồng (trong đó bao gồm tiền lãi từ đền bù giải phóng mặt bằng tại xí nghiệp không nung 6,262 tỷ đồng).

1.3 Về các lĩnh vực khác:

- Tổ chức thanh lý tài sản cố định, vật tư không còn nhu cầu sử dụng theo đúng quy chế, đảm bảo tiến độ đề ra; Thanh lý TSCĐ, vật tư tại các Xí nghiệp thu về hơn 2,574 tỷ đồng.

- Thực hiện việc kiểm toán quyết toán đối với các công trình xây dựng cơ bản nội bộ đã hoàn thành theo đúng Nghị quyết.

- Công tác đầu tư Bất động sản: Tích cực tìm đối tác và các giải pháp bán tài sản đã liên doanh đầu tư tại Mê Linh, tuy nhiên đến nay chưa thực hiện được do gặp một số vướng mắc trong quy chế quản trị của Công ty.

Kết quả của toàn Công ty năm 2025 thực hiện đạt doanh thu 38,894 tỷ đồng bằng 178,5% kế hoạch, bằng 143,1% so với cùng kỳ. Việc tăng doanh thu kế hoạch chủ yếu do thu tiền đền bù giải phóng mặt bằng tại xí nghiệp không nung, còn về lĩnh vực thuê khoán duy trì ổn định và tăng so với kế hoạch đạt 14,898 tỷ đồng (đạt 111% kế hoạch). Lợi nhuận trước thuế toàn Công ty năm đạt 12,583 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến 31/12/2025 là 8,812 tỷ đồng. Dự kiến chi trả cổ tức 16%.

2. Đầu tư nâng cao năng lực sản xuất.

Đầu tư cơ sở hạ tầng đồng bộ nhằm đáp ứng các điều kiện cơ sở vật chất đảm bảo yêu cầu về pháp luật và nâng cao tính cạnh tranh và giá trị như hệ thống điện, hệ thống đường giao thông, cấp thoát nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy, ...

- Tại Xí nghiệp Mai Lâm: Quy hoạch lại mặt bằng sản xuất, cải tạo một phần mặt bằng nhà bao che lò xây dựng cơ sở sản xuất gạch lát không nung, lựa chọn đối tác cung cấp, đầu tư dây chuyền sản xuất gạch lát không nung. Cải tạo nhà bao che, nhà kho than cho thuê. Quy hoạch làm đường giao thông, hệ thống điện, và thoát nước nhà máy. Hiện tại đang di chuyển nhà xưởng cũ từ xí nghiệp không nung, tiến hành lắp dựng tại xí nghiệp Mai Lâm.

- Tại Xí nghiệp Cầu Đuống: Ký hợp đồng, bàn giao nhà phơi gạch mộc cũ cho đơn vị thuê thực hiện thi công. Công ty thực hiện thi công xây dựng sân đường, hệ thống thoát nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy vòng ngoài.

3. Tổ chức, lao động, tiền lương:

Tổ chức: Rà soát, sắp xếp lại bộ máy quản lý, phân công lại nhiệm vụ cho phù hợp với tình hình mới;

Lao động: Duy trì các bộ phận xe nâng, bốc xếp để phục vụ công tác bán hàng tồn kho và kết hợp chuyển sang sản xuất gạch lát. Chấm dứt Hợp đồng lao động đối với các trường hợp không có nhu cầu sử dụng, thực hiện đúng chế độ đối với người lao động. Đã chi trả toàn bộ chế độ mất việc cho người lao động.

Tiền lương: Rà soát lại nhiệm vụ, xây dựng cơ chế tiền lương cho phù hợp với năng lực và khối lượng công việc của bộ phận quản lý; Tiền lương của công nhân sản xuất vật liệu được xây dựng trả theo thị trường trên cơ sở đáp ứng được yêu cầu công việc.

4. Công tác tài chính - kế toán.

Thực hiện thanh lý tài sản cố định, vật tư tại Xí nghiệp Mai Lâm và không nung, việc tiến hành thanh lý tuân thủ theo đúng quy chế của Công ty.

Xây dựng quy định quản lý theo các Luật mới của Nhà nước đảm bảo công tác quản lý và hạch toán đúng, hiệu quả.

Duy trì áp dụng quy chế quản trị Công ty theo quy định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

5. Giải quyết hồ sơ đất đai:

Phối hợp với các ban ngành chức năng và thuê đơn vị tư vấn, định giá, giải quyết các thủ tục về hồ sơ đất đai. Các việc đã giải quyết và đang triển khai như sau:

- Làm việc với các cơ quan chức năng và đơn vị tư vấn liên quan đến việc thu hồi 16.789,6m² đất xã Dục Tú (khu XN Không nung) làm dự án chất thải rắn của Công ty Bình Dương. Công ty đã triển khai thực hiện hoàn thành nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan, giải phóng, di chuyển đảm bảo hoàn trả mặt bằng đúng yêu cầu của Nhà nước.
- Đã được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu đất Xí nghiệp Sóc Sơn.

TỒN TẠI VÀ NGUYÊN NHÂN:

1. Công tác sản xuất vật liệu:

Chuyển sang lĩnh vực sản xuất vật liệu mới chưa đáp ứng được yêu cầu công suất, chất lượng mong muốn của dự án. Việc tiếp cận được thị trường còn hạn chế nên sản xuất còn dè dặt, cầm chừng.

Giá thành cao do chưa đáp ứng được công suất dây chuyền; giá cả vật liệu đầu vào biến động mạnh.

2. Công tác thuê khoán, liên doanh liên kết, công tác tài chính và các hoạt động khác:

- Việc quy hoạch mặt bằng sản xuất, cải tạo sửa chữa nhà xưởng triển khai còn chậm, gián đoạn do vướng mắc các thủ tục pháp lý.

Phần thứ hai: PHƯƠNG HƯỚNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

Năm 2026 thực hiện kế hoạch như sau:

- Doanh thu: 23,458 tỷ đồng. Trong đó:

- + Doanh thu VLXD: 1,86 tỷ đồng
- + Doanh thu thuê khoán, đầu tư tài chính và các hoạt động khác: 21,598 tỷ đồng.
- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh dự kiến toàn Công ty lãi : 6,936 tỷ đồng.

2. Các giải pháp chủ yếu:

Xây dựng phương án đầu tư cơ sở hạ tầng đồng bộ, đáp ứng các yêu cầu về pháp lý đối với lĩnh vực thuê khoán nhằm đảm bảo tuân thủ các quy định của Nhà nước.

Về lâu dài, căn cứ Quy hoạch khu vực từng địa bàn, tiến hành chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho phù hợp; tiến tới làm chủ đầu tư thực hiện các dự án theo quy hoạch.

2.1 Sản xuất vật liệu:

Về gạch lát không nung:

- Kế hoạch sản xuất: Đầu tư khuôn khay đồng bộ, xây dựng quy trình sản xuất hợp lý, hiệu quả, tiếp cận thị trường nhằm đưa dây chuyền sản xuất gạch không nung lát vỉa hè sản xuất ổn định.
- Về sản phẩm: Tập trung sản xuất đạt chất lượng các loại sản phẩm gạch lát vỉa hè kích thước 300 và 400, nghiên cứu đầu tư đồng bộ các sản phẩm phụ kiện kèm theo như viên bó vỉa, viên đan rãnh, ...
- Về chất lượng: Chú trọng công tác quản lý chất lượng, giảm tiêu hao vật tư, giảm phế phẩm. Tiến tới xây dựng định mức chất lượng đem lại hiệu quả nhất khi vận hành ổn định.

Các giải pháp

Tìm kiếm khai thác các nguồn nguyên liệu có chất lượng và giá thành hợp lý để nâng cao hiệu quả sản xuất.

Quảng cáo, tìm kiếm khách hàng, gây dựng thị trường tiêu thụ sản phẩm mới. Liên tục rà soát, điều chỉnh, nhằm xây dựng chính sách bán hàng cho linh hoạt, để thúc đẩy tiêu thụ sản phẩm.

Chất lượng sản phẩm: Tăng cường giám sát công tác kỹ thuật công nghệ, bám sát công việc điều chỉnh công nghệ sản xuất nhằm giảm tỷ lệ phế phẩm và tiêu hao vật tư thấp hơn định mức. Tạo uy tín về thương hiệu sản phẩm.

Xây dựng cơ chế tiền lương sát với mặt bằng chung của thị trường, đảm bảo sự gắn bó lâu dài đối với người lao động. Thực hiện trả lương theo đúng chế độ, quy định hiện hành.

2.2 Hoạt động cho thuê khoán, liên doanh:

Đối với các hợp đồng đã ký: duy trì công tác kiểm tra, đôn đốc các đơn vị thuê khoán thực hiện đúng quy định theo hợp đồng.

Tìm đối tác để cho thuê, liên doanh, khẩn trương đưa nhanh vào khai thác nâng cao hiệu quả đầu tư.

2.3 Công tác tài chính:

Giải quyết dứt điểm công tác thu hồi công nợ tồn đọng và các vấn đề tồn tại về tài chính.

Nâng cao hiệu quả sản xuất, giảm giá thành, tăng giá trị sản phẩm đầu ra. Tích cực thu hồi công nợ, thanh toán kịp thời cho các khoản vay, nợ.

Chủ động nguồn tài chính, đẩy nhanh tiến độ đầu tư nhằm sớm đưa vào khai thác công trình, tăng thêm nguồn thu cho Công ty.

2.4 Công tác đầu tư :

Chuẩn bị kế hoạch tài chính và các thủ tục cần thiết để thực hiện khẩn trương kết hợp đồng bộ với việc tìm đối tác liên doanh liên kết, thực hiện các công việc cụ thể như sau:

Tại Xí nghiệp Mai Lâm: Tiếp tục khẩn trương lắp dựng nhà xưởng chuyển từ xí nghiệp không nung, thi công xây dựng cơ sở hạ tầng như đường, điện, cấp thoát nước đồng bộ.

Tại XN Sóc Sơn: Làm việc với đối tác, mua lại tài sản do đơn vị thuê đã đầu tư, thanh lý hợp đồng thuê khoán, tiếp quản công tác quản lý đảm bảo đúng quy định và hiệu quả. Rà soát và ký Hợp đồng với các đơn vị hiện hữu đang sử dụng.

Công ty đầu tư đồng bộ hoặc liên doanh đầu tư cơ sở hạ tầng cơ bản về công tác Phòng cháy chữa cháy theo quy định ở các xí nghiệp phục vụ công tác thuê khoán, hợp tác liên doanh.

2.5 .Công tác quản lý đất đai:

- Thuê đo đạc để vẽ lại bản đồ khu đất Xí nghiệp Mai Lâm, đồng thời làm các thủ tục để điều chỉnh giảm diện tích do bị thu hồi đất tại Xí nghiệp không nung tiến tới hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Làm việc với cơ quan chức năng để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu Xí nghiệp Cơ khí;

- Thuê đơn vị tư vấn triển khai chuyển đổi mục đích sử dụng đất của khu đất xã Dục Tú (Xí nghiệp Mai Lâm), khu đất xã Mai Đình (Xí nghiệp Sóc Sơn) theo quy hoạch của Nhà nước để đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích.

- Bám sát quyết định quy hoạch Phân khu và quy hoạch Chi tiết 1:500 khu đất xã Mai Lâm (Xí nghiệp Cơ khí) đang từ cây xanh chuyển sang thương mại dịch vụ, để chuyển đổi mục đích kịp thời.

- Nghiên cứu tìm đối tác tư vấn điều chỉnh quy hoạch và làm chủ dự án ở khu đất còn lại của Công ty ở xã Dục Tú và xã Mai Lâm cũ nay là xã Đông Anh mới.

Về giải pháp tổ chức SXKD đúng mục đích sử dụng đất:

Thường xuyên rà soát các hợp đồng thuê đất để gia hạn hoặc ký lại Hợp đồng ngay sau khi hết hạn. Giám sát việc thực hiện sử dụng đất tại các đơn vị thuê khoán, liên doanh liên kết tránh sử dụng sai mục đích, tự ý thay đổi hiện trạng hoặc ảnh hưởng đến môi trường gây khó khăn trong việc ký Hợp đồng thuê đất.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

KẾT QUẢ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ NĂM 2025

1. Khái quát kết quả sản xuất kinh doanh và tài chính

Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2025	Đánh giá
Doanh thu toàn Công ty	38,894 tỷ đồng	20,622 tỷ đồng	Đạt 188,6% kế hoạch; tăng mạnh chủ yếu do ghi nhận tiền đền bù GPMB, thanh lý tài sản và thu hồi phế liệu tại Xí nghiệp Không nung.
Lợi nhuận trước thuế	12,583 tỷ đồng	2,628 tỷ đồng	
Lợi nhuận sau thuế	10,062 tỷ đồng	2,102 tỷ đồng	
Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến 31/12/2025	8,812 tỷ đồng	—	
Cổ tức dự kiến	16%	10%	Đề xuất mức cổ tức cao hơn năm trước trên cơ sở kết quả kinh doanh thực hiện.

Nhìn chung, năm 2025 là năm Công ty đạt kết quả kinh doanh tích cực hơn so với năm 2024, trong đó động lực tăng trưởng chủ yếu đến từ hoạt động cho thuê, hợp tác liên doanh, thanh lý tài sản, thu hồi phế liệu và khoản đền bù giải phóng mặt bằng tại Xí nghiệp Vật liệu không nung. Hoạt động cốt lõi sản xuất vật liệu xây dựng tuy đã có chuyển biến nhưng hiệu quả chưa ổn định, đặc biệt đối với sản phẩm gạch lát không nung mới.

2. Đánh giá theo từng lĩnh vực hoạt động

a) Lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng

Hội đồng quản trị đánh giá năm 2025, Công ty đã có nỗ lực đáng ghi nhận trong việc tổ chức lại mặt bằng sản xuất, đầu tư dây chuyền sản xuất gạch lát không nung, tiếp nhận công nghệ và đưa vào sản xuất thử tại Xí nghiệp Mai Lâm. Tuy nhiên, quy mô tiêu thụ còn hạn chế, sản lượng thực hiện chưa đạt kế hoạch; doanh thu lĩnh vực vật liệu xây dựng đạt khoảng 5,495 tỷ đồng, bằng 87,5% kế hoạch và lĩnh vực này vẫn lỗ khoảng 1,454 tỷ đồng. Việc tiêu thụ hàng tồn kho vật liệu xây dựng nung và không nung đã góp phần giải phóng mặt bằng, giảm áp lực tồn kho, song cũng làm giảm biên lợi nhuận do phải xử lý hàng tồn với giá thấp.

b) Lĩnh vực cho thuê kho bãi, hợp tác liên doanh và khai thác mặt bằng

Đây tiếp tục là trụ cột tạo dòng tiền và hiệu quả cho Công ty trong năm 2025. Các đơn vị đã đẩy mạnh tìm kiếm khách hàng, rà soát hợp đồng, điều chỉnh giá thuê theo thị trường và đưa thêm diện tích vào khai thác. Doanh thu từ hoạt động cho thuê, liên doanh và các hoạt động khác đạt khoảng 33,398 tỷ đồng, vượt 215,4% kế hoạch; trong đó có bao gồm khoản tiền đền bù giải phóng mặt bằng, thanh lý tài sản và thu hồi phế liệu tại Xí nghiệp Không nung. Không tính yếu tố đột biến này, hoạt động cho thuê kho bãi vẫn duy trì ổn định và cao hơn kế hoạch, cho thấy định hướng cơ cấu lại mô hình kinh doanh của Công ty là phù hợp.

c) Công tác đầu tư, cải tạo hạ tầng và sắp xếp tài sản

Trong năm, Công ty đã triển khai đầu tư, cải tạo hạ tầng tại một số đơn vị để nâng điều kiện khai thác như sân đường, điện, thoát nước, nhà xưởng, hệ thống phòng cháy chữa cháy vòng ngoài; đồng thời tổ chức thanh lý tài sản cố định, vật tư không còn nhu cầu sử dụng theo quy chế. Công tác di chuyển, lắp dựng lại nhà xưởng từ Xí nghiệp Không nung về Mai Lâm được triển khai nhằm phục vụ mô hình sản xuất và khai thác mới.

d) Tình hình tài chính, tài sản và nguồn vốn

Tại ngày 31/12/2025, tổng tài sản của Công ty đạt 58,327 tỷ đồng, tăng 5,636 tỷ đồng so với đầu năm; vốn chủ sở hữu đạt 51,165 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng cao trong tổng nguồn vốn; nợ phải trả ở mức 7,163 tỷ đồng, giảm so với đầu năm. Hàng tồn kho giảm mạnh từ 10,506 tỷ đồng xuống còn 3,126 tỷ đồng, phản ánh nỗ lực xử lý tồn kho và cơ cấu lại tài sản lưu động. Công ty cũng phát sinh khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn 14,999 tỷ đồng.

3. Về báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán

Hội đồng quản trị ghi nhận báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán với ý kiến kiểm toán ngoại trừ. Nội dung ngoại trừ liên quan đến việc khoản chi phí trợ cấp

mất việc làm và ngừng việc phát sinh năm 2024 được điều chỉnh trong năm 2025 nhưng chưa thực hiện điều chỉnh hồi tố theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29. Đây là vấn đề cần được Ban điều hành nghiêm túc rút kinh nghiệm trong công tác lập và trình bày báo cáo tài chính, bảo đảm tuân thủ đầy đủ chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán và nâng cao chất lượng thông tin tài chính cung cấp cho cổ đông và các cơ quan quản lý.

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

1. Công tác chỉ đạo, giám sát và tổ chức thực hiện

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện chức năng quản trị theo đúng Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp, các quy định có liên quan và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. HĐQT thường xuyên theo dõi diễn biến sản xuất kinh doanh, xem xét các báo cáo định kỳ, ban hành các chủ trương quan trọng và giám sát Ban Tổng Giám đốc trong tổ chức thực hiện kế hoạch năm 2025.

Các nội dung trọng tâm được HĐQT tập trung chỉ đạo trong năm gồm:

Thông qua chủ trương phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất xí nghiệp vật liệu xây dựng không nung tại thôn Lý Nhân, xã Dục Tú, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội đối với Công ty cổ phần Cầu Đuống theo dự thảo nội dung tại Thông báo của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư huyện Đông Anh ngày 13 tháng 6 năm 2025.

Chỉ đạo cơ cấu lại mô hình hoạt động theo hướng giảm dần phụ thuộc vào sản xuất vật liệu xây dựng truyền thống, tăng khai thác hiệu quả quỹ đất, nhà xưởng, kho bãi và mở rộng hợp tác liên doanh phù hợp mục đích sử dụng đất.

Giám sát việc đầu tư dây chuyền gạch lát không nung tại Xí nghiệp Mai Lâm; rà soát phương án công nghệ, sản lượng, chất lượng sản phẩm và khả năng tiêu thụ thị trường.

Chỉ đạo xử lý tồn kho, thanh lý tài sản không còn nhu cầu sử dụng, sắp xếp lại mặt bằng tại các xí nghiệp nhằm nâng hiệu quả khai thác tài sản hiện có.

Theo dõi chặt chẽ công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Xí nghiệp Vật liệu không nung; yêu cầu Ban điều hành làm việc với cơ quan chức năng để bảo đảm tối đa quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty.

Chỉ đạo tăng cường thu hồi công nợ, kiểm soát chi phí, chủ động nguồn vốn, đầu tư có trọng tâm cho các hạng mục hạ tầng thiết yếu phục vụ khai thác cho thuê.

Chỉ đạo rà soát các điều kiện pháp lý về đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy; nâng cao kỷ luật quản trị, quản lý rủi ro và trách nhiệm của các đơn vị trực thuộc.

Mức chi thù lao năm 2025 như sau:

+Chủ tịch HĐQT	:	3.000.000 đồng/tháng
+Thành viên HĐQT	:	2.500.000 đồng/tháng
+Trưởng ban kiểm soát:		2.000.000 đồng/tháng
+Thành viên BKS:		1.000.000 đồng/tháng
+Thư ký HĐQT:		500.000 đồng/tháng

2. Kết quả nổi bật của công tác quản trị

HĐQT đánh giá công tác quản trị năm 2025 đã bám sát thực tiễn hoạt động của Công ty, thể hiện ở một số kết quả nổi bật: (i) kịp thời định hướng chuyển dịch cơ cấu doanh thu theo hướng an toàn và hiệu quả hơn; (ii) hỗ trợ Ban điều hành tháo gỡ các vướng mắc trong chuyển đổi sản xuất và khai thác mặt bằng; (iii) giữ vững ổn định tổ chức, lao động, bảo đảm quyền lợi người lao động trong quá trình tái cơ cấu; (iv) duy trì được an toàn tài chính, giảm nợ phải trả, tăng vốn chủ sở hữu và nâng cao khả năng chống chịu trước biến động thị trường.

3. Những mặt còn hạn chế và nguyên nhân

Hiệu quả của lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng chưa bền vững; sản phẩm mới chưa đạt công suất và thị trường kỳ vọng, giá thành còn cao.

Kết quả tăng trưởng năm 2025 có yếu tố đột biến từ khoản đền bù giải phóng mặt bằng, thanh lý tài sản và thu hồi phế liệu; nguồn thu thường xuyên từ hoạt động cốt lõi cần tiếp tục được củng cố.

Một số hạng mục cải tạo mặt bằng, hoàn thiện hạ tầng, thủ tục pháp lý triển khai còn chậm do vướng mắc về pháp luật đất đai, điều kiện sử dụng đất, yêu cầu về môi trường và phòng cháy chữa cháy.

Chất lượng công tác kế toán, chuẩn hóa hồ sơ tài chính và tuân thủ chuẩn mực kế toán còn nội dung phải rút kinh nghiệm, thể hiện qua ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với báo cáo tài chính năm 2025.

Nguồn nhân lực mỏng, năng lực thích ứng với mô hình sản xuất mới và quản trị khai thác tài sản chưa đồng đều; công tác phát triển thị trường cho sản phẩm mới còn hạn chế.

ĐỊNH HƯỚNG VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026

1. Đánh giá tình hình thuận lợi, khó khăn

Thuận lợi

Trong bối cảnh kinh tế Việt Nam năm 2026 được dự báo tiếp tục tăng trưởng tích cực, hoạt động sản xuất, thương mại và logistics được kỳ vọng duy trì xu hướng mở rộng, qua đó

tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường cho thuê kho bãi, nhà xưởng. Đây là cơ sở để Công ty tiếp tục khai thác hiệu quả hơn quỹ tài sản hiện có, nâng cao tỷ lệ lấp đầy và ổn định nguồn thu từ hoạt động cho thuê. Nếu tổ chức tốt công tác quản lý, khai thác và chính sách khách hàng phù hợp, Công ty có khả năng tận dụng tốt hơn diễn biến thuận lợi của thị trường để cải thiện kết quả sản xuất kinh doanh năm 2026.

Năm 2026, Công ty có một số yếu tố thuận lợi để triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh. Trước hết, hoạt động sản xuất gạch nung đã dừng, cơ cấu hoạt động của Công ty đang từng bước chuyển dịch theo hướng tập trung hơn vào khai thác tài sản hiện có, cho thuê kho bãi, mặt bằng và tìm kiếm các nguồn thu ổn định, qua đó góp phần giảm áp lực chi phí vận hành trực tiếp và hạn chế rủi ro từ hoạt động sản xuất truyền thống. Bên cạnh đó, Công ty vẫn đang quản lý quỹ đất, nhà xưởng và hạ tầng tại một số vị trí có tiềm năng khai thác, là cơ sở quan trọng để tiếp tục cơ cấu lại tài sản, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và tạo nguồn thu trong trung hạn.

Khó khăn, thách thức

Bên cạnh các yếu tố thuận lợi, Công ty dự kiến tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn trong năm 2026. Hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi trước đây đã thu hẹp đáng kể, trong khi các nguồn thu thay thế hiện chưa thực sự lớn và thiếu tính bền vững lâu dài, dẫn đến quy mô doanh thu và hiệu quả kinh doanh còn hạn chế. Một số tài sản, hàng tồn kho và các tồn tại tài chính từ các năm trước vẫn cần thêm thời gian để xử lý, ảnh hưởng đến khả năng cải thiện ngay tình hình tài chính và hiệu quả sử dụng vốn.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản, kho bãi và cho thuê mặt bằng còn cạnh tranh, việc tìm kiếm khách hàng mới, duy trì nguồn thu ổn định và nâng cao hiệu quả khai thác tài sản vẫn là thách thức lớn đối với Ban điều hành và Hội đồng quản trị trong năm 2026.

2. Các chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu

Năm 2026, Hội đồng quản trị xác định mục tiêu trọng tâm là tiếp tục củng cố mô hình kinh doanh theo hướng an toàn, tuân thủ pháp luật, nâng cao hiệu quả khai thác tài sản hiện có, kiểm soát rủi ro pháp lý - tài chính, từng bước hình thành nền tảng cho giai đoạn phát triển bền vững hơn trên cơ sở chuyển đổi mục đích sử dụng đất phù hợp quy hoạch và chuẩn bị các điều kiện đầu tư trong trung hạn.

Một số chỉ tiêu của kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026	Ghi chú
Doanh thu toàn Công ty	23,458 tỷ đồng	
Doanh thu vật liệu xây dựng	1,860 tỷ đồng	Chủ yếu tại Xí nghiệp Mai Lâm, tập trung gạch lát không nung và sản phẩm phụ trợ.
Doanh thu thuê khoán, đầu tư tài chính và hoạt động khác	21,598 tỷ đồng	Tiếp tục là nguồn thu chủ lực của Công ty.
Lợi nhuận kế hoạch	Khoảng 7,494 tỷ đồng	

3. Các nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu

3.1. Công tác quản lý đất đai

Tiếp tục xác định công tác quản lý, bảo toàn và khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có là nhiệm vụ trọng tâm của Công ty trong năm 2026. Giao Ban điều hành thường xuyên cập nhật các chủ trương, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và các quy định pháp luật có liên quan để chủ động rà soát, đề xuất phương án khai thác, sử dụng đất phù hợp, đúng quy định và hiệu quả.

Tiếp tục, đẩy mạnh nghiên cứu và triển khai hợp tác với Tổng công ty đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC trong việc lập dự án và gửi đề xuất các cơ quan chức năng về đầu tư Dự án nhà ở xã hội tại lô đất thôn Lý Nhân, xã Đông Anh.

3.2. Hoạt động cho thuê kho bãi, nhà xưởng và hợp tác khai thác tài sản

Tiếp tục xác định hoạt động cho thuê kho bãi, nhà xưởng và khai thác tài sản hiện có là nguồn thu chủ yếu của Công ty trong năm 2026. Giao Ban điều hành tập trung nâng cao hiệu quả khai thác quỹ tài sản hiện có, tăng tỷ lệ lấp đầy, ổn định nguồn thu và ưu tiên lựa chọn khách hàng có nhu cầu thuê dài hạn, năng lực tài chính tốt, mục đích sử dụng phù hợp.

Rà soát, cải tạo từng bước các hạng mục nhà xưởng, kho bãi tại Mai Lâm, Dục Tú, Sóc Sơn và các địa điểm khác theo khả năng tài chính của Công ty, bảo đảm đáp ứng yêu cầu tối thiểu về hạ tầng kỹ thuật, an toàn vận hành, phòng cháy chữa cháy và môi trường để nâng cao khả năng thu hút khách thuê.

Đối với các hợp đồng đã ký, tiếp tục tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện nghĩa vụ của bên thuê, nhất là nghĩa vụ thanh toán, mục đích sử dụng tài sản thuê, công tác phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường và bảo quản tài sản. Phân công rõ trách nhiệm

quản lý từng khu vực tài sản cho thuê, xây dựng cơ chế kiểm tra định kỳ và đột xuất nhằm hạn chế rủi ro trong quá trình khai thác.

Đối với các hạng mục đã đầu tư hoặc đang triển khai đầu tư phục vụ khai thác cho thuê, cần chủ động tìm kiếm đối tác, bố trí công năng phù hợp ngay từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư để nâng cao hiệu quả khai thác sau đầu tư.

3.3. Hoạt động sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng

Tiếp tục tập trung xử lý, tiêu thụ dứt điểm các sản phẩm tồn kho còn lại nhằm thu hồi vốn, giảm chi phí lưu kho, bảo quản và hạn chế rủi ro giảm giá trị hàng hóa.

Đối với dây chuyền gạch lát không nung, giao Ban điều hành xây dựng phương án sản xuất, tiêu thụ trên nguyên tắc thận trọng, bám sát nhu cầu thị trường và khả năng tiêu thụ thực tế; ưu tiên phương án sản xuất gắn với đầu ra, tránh phát sinh thêm tồn kho. Đồng thời, chủ động tìm kiếm đối tác tiêu thụ, mở rộng thị trường đối với sản phẩm gạch lát không nung khi bảo đảm hiệu quả.

3.4. Công tác quản lý tài chính

Tiếp tục coi việc xử lý các tồn tại tài chính, thu hồi công nợ và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn là nhiệm vụ trọng yếu trong năm 2026. Giao Ban điều hành xây dựng kế hoạch cụ thể đối với từng khoản công nợ phải thu, xác định rõ trách nhiệm, tiến độ và biện pháp tổ chức thực hiện; đồng thời rà soát các tồn tại kéo dài để có phương án xử lý phù hợp theo quy định.

Tiếp tục thực hiện tiết giảm, kiểm soát chặt chẽ chi phí hoạt động; rà soát các khoản chi chưa thực sự cấp thiết; gắn trách nhiệm người đứng đầu với kết quả quản trị chi phí, hiệu quả khai thác tài sản và dòng tiền của Công ty.

3.5. Công tác phòng cháy chữa cháy, an toàn và môi trường

Đặc biệt chú trọng công tác phòng cháy chữa cháy, an toàn lao động và bảo vệ môi trường tại toàn bộ các khu vực tài sản do Công ty quản lý, nhất là các khu vực nhà xưởng, kho bãi đang khai thác cho thuê. Tổ chức rà soát hiện trạng hệ thống phòng cháy chữa cháy, xây dựng kế hoạch sửa chữa, bổ sung, đầu tư từng bước các hạng mục cần thiết theo quy định và phù hợp với khả năng tài chính của Công ty.

Tăng cường kiểm tra, giám sát việc chấp hành các quy định về phòng cháy chữa cháy và môi trường của các tổ chức, cá nhân thuê tài sản; yêu cầu các đối tác thuê cam kết thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật, đồng thời bổ sung các điều khoản ràng buộc trách nhiệm và chế tài xử lý vi phạm trong hợp đồng để bảo đảm thực hiện nghiêm túc.

3.6. Công tác tổ chức, nhân sự và quản trị điều hành

Tiếp tục duy trì sự đoàn kết, thống nhất, đồng thuận trong lãnh đạo, chỉ đạo và điều hành từ Hội đồng quản trị, Ban điều hành đến các phòng, ban, đơn vị trong Công ty; nâng cao trách nhiệm người đứng đầu trong tổ chức thực hiện nhiệm vụ, xử lý kịp thời các khó khăn, vướng mắc phát sinh.

Quan tâm củng cố đội ngũ cán bộ quản lý và người lao động theo hướng tinh gọn, phù hợp với mô hình hoạt động thực tế của Công ty; chú trọng đào tạo, bồi dưỡng kỹ năng chuyên môn, kỹ năng quản lý tài sản, quản lý hợp đồng, an toàn lao động và công tác pháp lý liên quan.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

A, Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Tỷ lệ sở hữu cổ phần	Chức vụ trong công ty	Mối quan hệ với công ty
1	Dương Minh Đức	17%	Chủ tịch HĐQT	Người đại diện 17% phần vốn của Tổng công ty đầu tư phát triển hạ tầng đô thị
2	Trần Minh Quân	17%	Thành viên HĐQT	Người đại diện 17% phần vốn của Tổng công ty đầu tư phát triển hạ tầng đô thị
3	Ngô Thành An	12,76%	Thành viên HĐQT kiêm TGD Công ty	Tổng giám đốc, thành viên HĐQT, người đại diện 8,67% phần vốn của TCT đầu tư phát triển hạ tầng đô thị
4	Ngô Đức Dũng	0,41%	Thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT
5	Ngô Văn Châm	3,07%	Thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT

2. Ban kiểm soát

A, Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Tỷ lệ sở hữu cổ phần	Chức vụ trong công ty	Mối quan hệ với Công ty
1	Vũ Thị Dung	1,34%	Trưởng BKS	Trưởng BKS
2	Nguyễn Thị Thu Hương	0%	TV BKS	TV BKS
3	Nguyễn Thị Ngọc Ánh	0%	TV BKS	TV BKS

B, Hoạt động của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát đã thực hiện các nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ công ty và luật Doanh nghiệp như việc giám sát công tác quản lý điều hành của Hội đồng quản trị, và Ban giám đốc, giám sát việc thực hiện nghị quyết HĐQT.

- Ban kiểm soát tham gia họp đầy đủ các phiên họp của HĐQT. Thực hiện kiểm tra báo cáo tài chính trong năm của công ty.

- Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã phân công thành viên thực hiện việc giám sát và xem xét các hồ sơ, hợp đồng của Ban điều hành nhằm hạn chế các rủi ro có thể xảy ra

KIỂM TRA, GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY:

1. Kết quả Hoạt động sản xuất kinh doanh

Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2025	Đánh giá
Doanh thu toàn Công ty	38,894 tỷ đồng	20,622 tỷ đồng	Đạt 188,6% kế hoạch; tăng mạnh chủ yếu do ghi nhận tiền đền bù GPMB, thanh lý tài sản và thu hồi phế liệu tại Xí nghiệp Không nung.
Lợi nhuận trước thuế	12,583 tỷ đồng	2,628 tỷ đồng	
Lợi nhuận sau thuế	10,062 tỷ đồng	2,102 tỷ đồng	
Cổ tức dự kiến	16%	10%	Đề xuất mức cổ tức cao hơn năm trước trên cơ sở kết quả kinh doanh thực hiện.

Nhận xét: Năm 2025, Công ty Cổ phần Cầu Đuống tiếp tục duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định và đạt được những kết quả tích cực. Theo Báo cáo tài chính năm 2025 đã được

kiểm toán, tổng tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 đạt khoảng 58,3 tỷ đồng, tăng so với năm 2024. Cơ cấu tài chính của Công ty duy trì ở mức an toàn, với tỷ lệ nợ phải trả chiếm khoảng 12% tổng tài sản, cho thấy mức độ tự chủ tài chính cao.

Doanh thu thuần năm 2025 đạt khoảng 27,8 tỷ đồng, tăng so với năm trước. Nhờ kiểm soát tốt chi phí và nâng cao hiệu quả hoạt động, lợi nhuận sau thuế đạt khoảng 10,06 tỷ đồng, tăng mạnh so với năm 2024. Kết quả này phản ánh sự cải thiện rõ rệt trong hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu đều được cải thiện đáng kể. Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu (ROE) đạt trên 21%, trong khi tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản (ROA) đạt khoảng 18%, cao hơn nhiều so với năm trước. Đồng thời, khả năng thanh toán của Công ty tiếp tục được duy trì ở mức tốt với hệ số thanh toán ngắn hạn trên 4 lần, đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính trong ngắn hạn.

Kết quả trên cho thấy Công ty đã từng bước nâng cao hiệu quả quản trị, sử dụng nguồn lực hợp lý và duy trì nền tảng tài chính ổn định, tạo tiền đề thuận lợi cho việc triển khai các kế hoạch sản xuất kinh doanh trong những năm tiếp theo

Báo cáo tài chính năm 2025:

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 hàng năm và kết thúc vào ngày 31/12 cùng năm.

Ban Kiểm soát thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính năm 2025 đã được Ban Giám đốc và Phòng Tài chính của Công ty lập. Báo cáo tài chính phản ánh hợp lý và trung thực hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty:

a) Một số chỉ tiêu chính:

Đơn vị: tỷ đồng

Mục	Nội dung	Năm 2025	Năm 2024	So sánh 2025/2024	
				Giá trị	Tỷ lệ(%)
1	Tổng Tài sản	58.33	52.7	5.64	110.7
1.1	Tài sản ngắn hạn	20.68	19.2	1.49	107.8
	T.đó: Tiền và ĐT tài chính ngắn hạn	3.9	3.2	0.7	121.9
	Các khoản phải thu	6.7	5.5	1.2	121.8

	Tài sản ngắn hạn khác	10.08	10.5	-0.41	96.1
1.2	Tài sản dài hạn	37.65	33.5	4.15	112.4
	TS cố định	31.9	27.8	4.1	114.7
	Tài sản dài hạn khác	5.75	5.7	0.05	100.9
2	Nguồn vốn	58.33	52.7	5.64	110.7
2.1	Nợ phải trả	7.16	8.1	-0.97	88.1
	Nợ ngắn hạn	4.75	6.5	-1.8	72.5
	Nợ dài hạn	2.41	1.6	0.83	152.5
2.2	Vốn chủ sở hữu	51.16	44.6	6.6	114.8

b) Cơ cấu vốn điều lệ của Công ty:

Cơ cấu vốn điều lệ của công ty đến 31/12/2025:

STT	Nội dung	01/01/2025	31/12/2025	Tỷ lệ
1	Vốn điều lệ	34,649,950,000	34,649,950,000	100,00%
1.1	Vốn góp của TCT UDIC	14,789,950,000	14,789,950,000	42.68%
1.2	Góp vốn của đối tượng khác	19,860,000,000	19,860,000,000	57.32%
2	Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000	

GIÁM SÁT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC TRONG ĐIỀU HÀNH:

1. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tiến hành 07 cuộc họp với các nội dung:

- Sơ bộ kết quả SXKD năm 2024, kế hoạch SXKD năm 2025 và Tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2025
- Thông qua việc điều chỉnh Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 từ ngày 10/03/2025 thành ngày 24/3/2025
- Về công tác chuẩn bị họp ĐHCĐ thường niên năm 2025, trả lương Cán bộ quản lý 2025
- Kết quả SXKD Quý 1/2025, rút kinh nghiệm tổ chức ĐHCĐ năm 2025, Thu hồi đất tại XN không nung

- Thông qua chủ trương phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất XN vật liệu không nung
- Kết quả SXKD 06 tháng đầu năm 2025; kế hoạch mua lại nhà xưởng của Công ty Mai Đình tại XN gồm XD Sóc Sơn
- Kết quả SXKD 09 tháng đầu năm 2025; nghiên cứu dự án nhà ở xã hội tại Khu đất thôn Lý Nhân, Xã Đông Anh

Các cuộc họp đều lập biên bản và ban hành Nghị quyết có đầy đủ chữ ký của các thành viên và được ban hành kịp thời để Ban điều hành tổ chức triển khai.

2. Công tác quản lý, điều hành của Ban giám đốc

- Ban Giám đốc đã tuân thủ theo các nội dung trên Biên bản họp Hội đồng quản trị để điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Các hoạt động của Công ty trong năm qua được tuân thủ theo đúng pháp luật.

3. Công tác tài chính, kế toán, thống kê:

- Công ty đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam

- Chấp hành đúng Chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán; lập Báo cáo tài chính đầy đủ và đúng thời hạn, quản lý tài chính chặt chẽ giúp Hội đồng quản trị và Ban giám đốc nắm được tình hình tài chính của công ty từng thời điểm để có được những quyết sách có.

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

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích/:

1. Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm 2025
	VND
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	887,397,000
Ông Ngô Văn Châm	63,921,600
Ông Ngô Đức Dũng	8,569,200
Ông Ngô Thành An	85,054,800
Ông Hoàng Tiến Đạt	1,200,000
Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa	2,701,200

Cổ tức đã trả trong năm

Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	1,705,045,250
Ông Ngô Văn Chăm	63,921,600
Ông Ngô Đức Dũng	8,569,200
Ông Ngô Thành An	85,054,800
Ông Hoàng Tiến Đạt	1,200,000
Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa	2,701,200
	Năm 2025

<i>1. Thu nhập Ban Tổng giám đốc</i>	628,965,500
Ông Ngô Thành An Tổng Giám đốc	382,944,800
Ông Hoàng Tiến Đạt Phó Tổng giám đốc	246,020,700
<i>2. Thu nhập của kế toán trưởng</i>	244,464,600
Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa Kế toán trưởng	244,464,600
<i>3. Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát</i>	252,844,441
Ông Dương Minh Đức Chủ tịch HĐQT	48,888,892
Ông Ngô Đức Dũng Thành viên HĐQT	35,555,556
Ông Trần Minh Quân Thành viên HĐQT	35,555,556
Ông Ngô Văn Chăm Thành viên HĐQT	35,555,556
Ông Ngô Thành An Thành viên HĐQT	34,444,444
Bà Vũ Thị Dung Trưởng BKS	28,666,665
Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh Thành viên BKS	13,755,554
Bà Nguyễn Thị Thu Hương Thành viên BKS	13,755,554
Ông Hoàng Tiến Đạt Thư ký HĐQT	6,666,664

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: Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Cầu Đuống đã thực hiện các quy định về quản trị công ty theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định liên quan đến công ty đại chúng.

Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát của Công ty đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo đúng thẩm quyền được quy định trong Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật. Công ty đã tổ chức các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị theo đúng trình tự, thủ tục; các nghị quyết được ban hành và triển khai thực hiện kịp thời. Công ty cũng thực hiện việc công bố thông tin theo quy định đối với công ty đại chúng, đảm bảo tính minh bạch và cung cấp thông tin kịp thời cho cổ đông và nhà đầu tư.

Trong năm 2025, về cơ bản Công ty đã tuân thủ các quy định về quản trị công ty. Tuy nhiên, vẫn còn một số nội dung cần tiếp tục hoàn thiện nhằm nâng cao hiệu quả quản trị, bao gồm:

- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quy chế nội bộ về quản trị công ty phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành.
- Tăng cường công tác công bố thông tin và cập nhật các tài liệu quản trị trên trang thông tin điện tử của Công ty.
- Nâng cao hiệu quả hoạt động giám sát nội bộ và công tác quản trị rủi ro.

Những hạn chế nêu trên chủ yếu xuất phát từ việc Công ty đang trong quá trình rà soát, cập nhật các quy chế quản trị để phù hợp với các quy định mới của pháp luật và yêu cầu thực tiễn trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Trong thời gian tới, Công ty sẽ triển khai các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản trị công ty, cụ thể:

- Tiếp tục rà soát, sửa đổi và hoàn thiện các quy chế nội bộ về quản trị công ty.
- Tăng cường công tác đào tạo, nâng cao nhận thức về quản trị công ty đối với các thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành và cán bộ quản lý.
- Nâng cao chất lượng công bố thông tin, đảm bảo tính minh bạch và kịp thời.
- Tăng cường công tác kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và điều hành.

Công ty sẽ tiếp tục thực hiện nghiêm túc các quy định pháp luật và thông lệ quản trị tốt nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của cổ đông và các bên liên quan.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán: ý kiến ngoại trừ
2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán:

- Báo cáo tài chính đã kiểm toán được Công ty công bố tại trang Web của Công ty theo đường dẫn sau: <https://gachngoicauduong.com/chuyen-muc/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh/>
- Toàn văn báo cáo tài chính năm 2025 được nêu chi tiết tại phụ lục 01 đính kèm báo cáo này./.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Ngô Thành An

Số: 08/CBTT

Hà Nội, ngày 13 tháng 03 năm 2026

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.Hà Nội
- Quý cổ đông Công ty

- Công ty: Cổ phần Cầu Đuông
- Mã chứng khoán: CDG
- Địa chỉ trụ sở: Km14, quốc lộ 3, xã Đông Anh, TP Hà Nội
- Điện thoại: 02439614415
- Email: ketoanpcpcauduong@gmail.com
- Website: gachngoicauduong.com

Nội dung thông tin công bố (*)

Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020, Công ty Cổ phần Cầu Đuông công bố thông tin: **Báo cáo tài chính năm 2025 kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Cầu Đuông**

Công ty Cổ phần Cầu Đuông trân trọng công bố Báo cáo tài chính năm 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025 của Công ty.

Nội dung chi tiết theo toàn văn Báo cáo tài chính đính kèm.

Thông tin đã được công bố ngày 13/03/2026 trên website, tại địa chỉ: <https://gachngoicauduong.com/chuyen-muc/quan-he-co-dong/bao-cai-tai-chinh/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

Trân trọng!

*** Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Ngô Thành An

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

Địa chỉ: Km 14, quốc lộ 3, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Cầu Đuông (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Dương Minh Đức	Chủ tịch
Ông Ngô Đức Dũng	Thành viên
Ông Trần Minh Quân	Thành viên
Ông Ngô Văn Châm	Thành viên
Ông Ngô Thành An	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Ngô Thành An	Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Tiến Đạt	Phó Tổng giám đốc

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán đang áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính này hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUỐNG

Địa chỉ: Km 14, quốc lộ 3, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

*đính kèm báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025*

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUỐNG



Ngô Thành An

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2026

Số : 0603.05 -26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Cầu Đuống**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Cầu Đuống (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 03 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như trình bày tại mục V.18 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, Năm 2025, Công ty đã ghi nhận giảm lợi nhuận chưa phân phối 1.250.680.473 đồng, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp 312.670.119 đồng và giảm khoản mục Chi phí trả trước dài hạn 1.563.350.592 đồng đối với khoản chi phí trợ cấp mất việc làm và ngừng việc phát sinh năm 2024 mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót. Nếu thực hiện ghi nhận khoản chi trả trợ cấp mất việc làm và ngừng việc nêu trên vào chi phí năm 2024 thì trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024, chỉ tiêu Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 1.563.350.592 đồng, Lợi nhuận kế toán trước thuế giảm 1.563.350.592 đồng, Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm 312.670.119 đồng, Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 1.250.680.474 đồng. Đồng thời, trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, số liệu tại ngày 01/01/2025 của chỉ tiêu Chi phí trả trước dài hạn giảm 1.563.350.592 đồng, Thuế và các khoản phải nộp nhà nước giảm 312.670.119 đồng, Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay giảm 1.250.680.474 đồng.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Ngô Bá Duy

Phó Tổng giám đốc - Giám đốc kiểm toán

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1107-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Nguyễn Thị Thanh Xuân

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 6259-2023-034-1



CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUỐNG

Địa chỉ: Km 14, quốc lộ 3, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội,
Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		20.676.043.056	19.193.299.857
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		356.758.927	3.229.175.291
1. Tiền	111	V.1.	356.758.927	3.229.175.291
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		14.999.821.157	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.	14.999.821.157	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.106.661.413	5.450.418.992
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	1.580.878.337	3.909.872.124
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	614.600.524	1.771.877.102
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	259.510.985	148.537.043
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6.	(348.328.433)	(379.867.277)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7.	3.126.037.981	10.505.519.764
1. Hàng tồn kho	141		3.233.883.449	10.623.011.774
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(107.845.468)	(117.492.010)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		86.763.578	8.185.810
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8.	9.921.504	-
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13.	76.842.074	8.185.810
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		37.651.248.959	33.497.578.944
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.099.420.000	3.099.420.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	3.099.420.000	3.099.420.000
II. Tài sản cố định	220		30.457.926.408	27.844.781.785
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	30.457.926.408	27.844.781.785
- Nguyên giá	222		69.487.024.675	71.767.540.342
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(39.029.098.267)	(43.922.758.557)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.451.572.826	235.628.896
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9.	3.451.572.826	235.628.896
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		642.329.725	2.317.748.263
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8.	642.329.725	2.317.748.263
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		58.327.292.015	52.690.878.801

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

Địa chỉ: Km 14, quốc lộ 3, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội,
Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		7.162.757.493	8.134.781.669
I. Nợ ngắn hạn	310		4.747.115.893	6.548.213.669
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.	16.768.779	110.345.000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.	69.850.419	117.449.156
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13.	1.298.697.338	1.394.801.836
4. Phải trả người lao động	314		366.111.500	334.786.897
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14.	412.607.236	425.987.210
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16.	170.250.000	60.000.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15.	1.841.537.170	2.129.531.978
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17.	570.000.000	1.919.108.132
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.293.451	56.203.460
II. Nợ dài hạn	330		2.415.641.600	1.586.568.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.15.	2.415.641.600	1.586.568.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		51.164.534.522	44.556.097.132
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18.	50.964.534.522	44.356.097.132
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		34.649.950.000	34.649.950.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		34.649.950.000	34.649.950.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		769.975.000	769.975.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(840.000)	(840.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.733.129.717	6.733.129.717
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		8.812.319.805	2.203.882.415
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(1.249.744.658)	929.769.683
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		10.062.064.463	1.274.112.732
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	V.19.	200.000.000	200.000.000
1. Nguồn kinh phí	431		200.000.000	200.000.000
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		58.327.292.015	52.690.878.801

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Xuân Hoa

Nguyễn Thị Xuân Hoa

Ngô Thành An

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

Địa chỉ: Km 14, quốc lộ 3, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	27.782.576.334	23.681.227.604
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		27.782.576.334	23.681.227.604
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	19.056.450.581	14.777.198.346
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		8.726.125.753	8.904.029.258
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	512.586.854	86.272.355
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	51.691.170	137.226.227
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		41.945.620	137.226.227
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7.	1.149.019.063	518.653.149
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7.	2.971.860.543	8.043.136.310
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		5.066.141.831	291.285.927
11. Thu nhập khác	31	VI.5.	7.692.263.353	1.937.017.838
12. Chi phí khác	32	VI.6.	175.011.688	608.961.851
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		7.517.251.665	1.328.055.987
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		12.583.393.496	1.619.341.914
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	2.521.329.033	345.229.182
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		10.062.064.463	1.274.112.732
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10.	2.903,99	331,93

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Xuân Hoa

Nguyễn Thị Xuân Hoa

Ngô Thành An

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		12.583.393.496	1.619.341.914
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.411.028.517	3.045.464.444
- Các khoản dự phòng	03		(41.185.386)	236.000.620
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(130.292)	(257.579)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.822.701.823)	(1.884.646.525)
- Chi phí lãi vay	06		41.945.620	137.226.227
Điều chỉnh khác			(1.250.680.473)	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6.921.669.659	3.153.129.101
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		3.530.722.252	(2.614.539.685)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		7.389.128.325	2.564.857.894
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(21.188.278)	26.824.992
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.665.497.034	(1.721.598.275)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(64.706.537)	(152.860.943)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.047.823.813)	(213.057.552)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(178.910.009)	(269.403.526)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		17.194.388.633	773.352.006
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(11.098.948.703)	(341.120.931)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		9.169.076.894	3.136.235.567
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(17.999.821.157)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.000.000.000	3.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		288.374.469	236.549.023
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(16.641.318.497)	6.031.663.659

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2025	Năm 2024
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.926.160.730	7.496.282.373
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(3.275.268.862)	(8.472.953.132)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.076.508.660)	(3.291.665.450)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.425.616.792)	(4.268.336.209)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(2.872.546.656)	2.536.679.456
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.229.175.291	692.238.256
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		130.292	257.579
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.01	356.758.927	3.229.175.291

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Xuân Hoa

Nguyễn Thị Xuân Hoa

Ngô Thành An

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Cầu Đuống (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập theo quyết định số 2299/QĐ-UBND ngày 16/05/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước – Công ty Đầu tư xây dựng và Sản xuất vật liệu Cầu Đuống thành Công ty Cổ phần Cầu Đuống. Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100104997 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 26/06/2006. Công ty có 09 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100104997 thay đổi lần thứ 09 ngày 22/05/2019 thì vốn điều lệ của Công ty là: **34.649.110.000 đồng** (Ba mươi tư tỷ, sáu trăm bốn mươi chín triệu, một trăm mười nghìn đồng).

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên thị trường UPCOM với mã giao dịch là CDG.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp và kinh doanh dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Bán sản phẩm vật liệu xây dựng, bán sản phẩm cơ khí;
- Hoạt động xây lắp;
- Cung cấp dịch vụ, vận chuyển, tư vấn, thiết kế, cho thuê nhà xưởng - kho bãi;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét.

Trụ sở Công ty tại: Km 14 Quốc lộ 3, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

6. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 31/12/2025 là 19 người (Tại ngày 31/12/2024: 26 người).

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Tỷ giá để quy đổi các giao dịch phát sinh trong năm bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tại thời điểm phát sinh.

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Trong đó:

- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua vào của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Nguyên tắc ghi nhận tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu.

2228-
NG TY
NHIỆM HỮU
AN VÀ ĐỊNH
T NAY
Y - TP

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết trả nợ mà doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

7. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

Loại tài sản cố định**Thời gian khấu hao <năm>**

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25
- Máy móc, thiết bị	05 - 20
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	08 - 20
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10
- Tài sản cố định khác	03

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập thuần do thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là chi phí cải tạo nhà kho, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí san lấp, chi phí nhân công và các chi phí khác. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

9. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định, chi phí trợ cấp mất việc và các khoản chi phí trả trước khác.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng từ 12 đến 36 tháng.

Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định, chi phí trợ cấp mất việc, đây là các chi phí phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm khoản trích trước chi phí lãi vay được xác định vào hợp đồng, khế ước vay, thời gian vay thực tế; khoản trích trước tiền ăn ca của cán bộ công nhân viên được xác định dựa vào bảng chấm công, các loại chi phí trên được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

13. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước từ thuê nhà xưởng cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; được ghi nhận trên cơ sở hợp đồng thuê tài sản, chứng từ nhận tiền, hóa đơn.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện: phân bổ đều trong năm theo thời hạn quy định trên hợp đồng thuê tài sản.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ mua trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán (01/01/2021) là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 01/01/2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán sản phẩm vật liệu xây dựng, bán điện, cung cấp dịch vụ, cho thuê nhà xưởng – kho bãi và doanh thu lãi tiền gửi ngân hàng.

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần Công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê nhà xưởng, kho bãi

Doanh thu cho thuê nhà xưởng, kho bãi được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, số dư các khoản cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ.

16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ.

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**17.1 Các nghĩa vụ về thuế****Thuế giá trị gia tăng (GTGT)**

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm. Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

19. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

20. Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Công ty hoạt động chủ yếu trong hai bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bán vật liệu xây dựng, dịch vụ cho thuê nhà xưởng và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**1. Tiền**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	140.082.309	5.969.621
Tiền gửi ngân hàng	216.676.618	3.223.205.670
Cộng	356.758.927	3.229.175.291

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

Địa chỉ: Km 14 Quốc lộ 3, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội,
Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Hà Nội (1)	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (2)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
Trái phiếu	8.999.821.157	8.999.821.157	-	-
Công ty CP Chứng khoán VPS (3)	8.999.821.157	8.999.821.157	-	-
Cộng	14.999.821.157	14.999.821.157	-	-

(1) Các Hợp đồng tiền gửi Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Hà Nội, có kỳ hạn 6-12 tháng, lãi suất 6-7,5%/năm, trả lãi cuối kỳ.

(2) Hợp đồng tiền gửi Ngân hàng TMCP Quốc dân - Chi nhánh Hà Nội, có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 7,45%/năm, trả lãi cuối kỳ.

(3) Trái phiếu Công ty CP Chứng khoán VPS chào bán ra công chúng năm 2025 (Mã chứng khoán: VCK125005, Mã ISIN: VNVCK1250054), Mệnh giá 100.000 đồng/Trái phiếu, khối lượng trái phiếu sở hữu tại ngày 31/12/2025 là 85.960 trái phiếu, thời hạn nắm giữ dự kiến dưới 12 tháng. Công ty đã bán 19.201 trái phiếu vào ngày 14/01/2026 và đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này Công ty còn nắm giữ 66.759 trái phiếu.

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư Thương mại và Xây dựng Cầu Đuông	278.585.228	(278.585.228)	260.789.228	-
Công ty CP Xây dựng VINA LAND	174.839.998	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nhất Dương Nguyên	95.000.000	-	227.327.722	-
Công ty CP sản xuất và Đầu tư thương mại Đức Trí	224.232.333	-	309.487.371	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Công ty TNHH HDWood Việt Nam	259.425.720	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Sản xuất Vũ Gia Phát	241.145.218	-	179.288.640	-
Công ty CP Vật liệu xây dựng Mai Đình	-	-	1.555.000.000	-
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bình Minh - Hà Nội	-	-	394.838.168	-
Các đối tượng khác	307.649.840	(69.743.205)	983.140.995	(379.867.277)
Cộng	1.580.878.337	(348.328.433)	3.909.872.124	(379.867.277)

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển tài nguyên môi trường Hà Nội	60.000.000	-	60.000.000	-
Công ty CP Cơ khí và thiết bị công nghiệp Đông Anh	-	-	1.500.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Quốc Đạt	440.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Thu phí tự động Vect	2.600.524	-	3.277.102	-
Công ty TNHH Hồ Hoàn Cầu	-	-	208.600.000	-
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Đầu tư phát triển Thủ đô	112.000.000	-	-	-
Cộng	614.600.524	-	1.771.877.102	-

5. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	259.510.985	-	148.537.043	-
- Tạm ứng	25.385.000	-	111.519.400	-
- Phải thu khác	234.125.985	-	37.017.643	-
Lãi dự thu	224.082.093	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUỐNGĐịa chỉ: Km 14 Quốc lộ 3, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội,
Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Phải thu về Bảo hiểm xã hội	8.999.592	-	26.701.724	-
Các khoản phải thu khác	1.044.300	-	10.315.919	-
b) Dài hạn	3.099.420.000	-	3.099.420.000	-
- Phải thu khác	3.099.420.000	-	3.099.420.000	-
Tiền góp vốn đầu giá quyền sử dụng đất (*)	3.099.420.000	-	3.099.420.000	-
Cộng	3.358.930.985	-	3.247.957.043	-

(*) Tiền góp vốn đầu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại khu đất: Trung tâm thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh, Hà Nội với ông Hoàng Tiến Đạt theo Hợp đồng thỏa thuận góp vốn quyền sử dụng đất trúng đấu giá ngày 25/01/2022 với số tiền góp vốn là 3.099.420.000 đồng. Tại ngày 29/6/2023, lô đất đã được cấp sổ đỏ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 253654 cấp ngày 29/6/2023.

c) Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

6. Nợ xấu	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng				
Công ty CP Xây dựng 556	-	-	49.334.844	-
Công ty TNHH Tokyu Việt Nam	34.742.594	-	34.742.594	-
Công ty CP Đầu tư thương mại và Xây dựng Cầu Đuống	278.585.228	-	260.789.228	-
Công ty CP Hưng Long Việt	35.000.611	-	35.000.611	-
Cộng	348.328.433	-	379.867.277	-

7. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.091.025.218	-	3.577.472.232	-
Công cụ, dụng cụ	2.019.308	-	3.031.204	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.277.317.392	-	1.889.564.717	-
Thành phẩm	863.521.531	(107.845.468)	5.152.943.621	(117.492.010)
Cộng	3.233.883.449	(107.845.468)	10.623.011.774	(117.492.010)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

8. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	9.921.504	-
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	9.921.504	-
b) Dài hạn	642.329.725	2.317.748.263
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	331.592.817	276.378.223
Chi phí sửa chữa tài sản	222.787.826	430.178.502
Trợ cấp mất việc	-	1.563.350.592
Chi phí trả trước khác	87.949.082	47.840.946
Cộng	652.251.229	2.317.748.263

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
Nhà cơ khí không nung chuyển từ XN Không nung về Mai Lâm (1)	1.258.641.031	-
Hệ thống sân đường vào nhà sản xuất Không nung số 1 và số 2 tại XN gồm XD Mai Lâm (2)	1.134.660.110	102.171.296
Nhà sản xuất không nung số 1, 2 tại XN gồm XD Mai Lâm (3)	966.846.796	-
Các công trình dở dang khác	91.424.889	133.457.600
Cộng	3.451.572.826	235.628.896

(1) Dự án đầu tư Di chuyển lắp dựng mới nhà xưởng cơ khí không nung từ Xí nghiệp không nung sang Xí nghiệp gồm Xây dựng Mai Lâm được thực hiện theo quyết định số: 03.09.25/QĐ-CT ngày 03 tháng 09 năm 2025. Dự án có diện tích: 1.120 m² nằm trên địa phận công ty với dự toán xây dựng: 1.919.697.764 VND bằng vốn tự có, vốn huy động và vốn vay thương mại. Thời gian xây dựng dự kiến từ ngày 10/9/2025 đến ngày 31/12/2025. Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng và bàn giao.

(2) Dự án đầu tư Xây dựng hệ thống sân đường vào nhà sản xuất không nung số 1 và số 2 tại Xí nghiệp gồm Xây dựng Mai Lâm được thực hiện theo quyết định số: 10.12.25/QĐ-CT ngày 10 tháng 10 năm 2025. Dự án có diện tích: 2.309 m² nằm trên địa phận công ty với dự toán xây dựng: 2.817.427.977 VND bằng vốn tự có, vốn huy động và vốn vay thương mại. Thời gian xây dựng dự kiến từ ngày 20/12/2025 đến ngày 15/4/2026. Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng và bàn giao.

(3) Dự án đầu tư Di chuyển lắp dựng mới nhà sản xuất không nung từ Xí nghiệp không nung sang Xí nghiệp gồm Xây dựng Mai Lâm được thực hiện theo quyết định số: 10.10.25/QĐ-CT ngày 10 tháng 10 năm 2025 và quyết định số: 01.11.25/QĐ-CT ngày 01 tháng 11 năm 2025. Dự án có tổng diện tích: 1.710 m² nằm trên địa phận công ty với tổng dự toán xây dựng: 5.628.701.492 VND bằng vốn tự có, vốn huy động và vốn vay thương mại. Thời gian xây dựng dự kiến từ ngày 30/10/2025 đến ngày 15/4/2026. Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng và bàn giao.

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

Địa chỉ: Km 14, quốc lộ 3, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, Thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2025	57.274.608.704	8.116.050.894	5.804.499.724	572.381.020	71.767.540.342
Mua trong năm	-	605.774.754	691.452.000	-	1.297.226.754
Đầu tư XD/CB hoàn thành	6.585.778.019			-	6.585.778.019
Giảm do thu hồi đất (*)	(4.773.043.555)	(5.217.950.521)	(172.526.364)	-	(10.163.520.440)
Số dư ngày 31/12/2025	59.087.343.168	3.503.875.127	6.323.425.360	572.381.020	69.487.024.675
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 01/01/2025	32.508.594.719	5.935.985.789	4.983.672.384	494.505.665	43.922.758.557
Khấu hao trong năm	2.107.593.277	155.025.780	134.706.058	13.703.402	2.411.028.517
Giảm do thu hồi đất (*)	(3.313.285.275)	(3.818.877.168)	(172.526.364)	-	(7.304.688.807)
Số dư ngày 31/12/2025	31.302.902.721	2.272.134.401	4.945.852.078	508.209.067	39.029.098.267

Giá trị còn lại

Tại ngày 01/01/2025	24.766.013.985	2.180.065.105	820.827.340	77.875.355	27.844.781.785
Tại ngày 31/12/2025	27.784.440.447	1.231.740.726	1.377.573.282	64.171.953	30.457.926.408

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND (Tại thời điểm 31/12/2024 là 1.711.140.208 VND)

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 24.314.012.060 VND (Tại thời điểm 31/12/2024 là 26.110.745.938 VND)

(*) Giảm theo Quyết định số 2212/QĐ-UBND ngày 29/9/2025 của UBND huyện Đông Anh về việc thu hồi 16.789,6 m2 để thực hiện dự án Nhà máy xử lý, tái chế chất thải rắn xây dựng tại xã Dục Tú, huyện Đông Anh; và Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 19/8/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

11. Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty CP Phát triển thương mại và Xây dựng Đức Thắng	11.600.000	11.600.000	-	-
Công ty TNHH San lắp và Xây dựng Tùng Dương	-	-	110.345.000	110.345.000
Các đối tượng khác	5.168.779	5.168.779	-	-
Cộng	16.768.779	16.768.779	110.345.000	110.345.000

12. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Xây dựng Vận tải Phương Phú	41.269.827	41.269.827
Các đối tượng khác	28.580.592	76.179.329
Cộng	69.850.419	117.449.156

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
a) Phải nộp				
Thuế Giá trị gia tăng	557.342.804	1.314.526.071	1.587.677.441	284.191.434
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	547.823.802	2.208.658.914	2.047.823.813	708.658.903
Thuế Thu nhập cá nhân	5.543.526	110.793.695	94.581.924	21.755.297
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	284.091.704	3.228.674.461	3.228.674.461	284.091.704
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	28.215.188	28.215.188	-
Cộng	1.394.801.836	6.890.868.329	6.986.972.827	1.298.697.338
b) Phải thu				
Thuế Thu nhập cá nhân	8.185.810	8.185.810	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	76.842.074	76.842.074
Cộng	8.185.810	8.185.810	76.842.074	76.842.074

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

14. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	26.033.000	48.793.917
Tiền ăn ca phải trả	10.850.000	10.840.000
Chi phí tiền điện	375.724.236	274.261.293
Chi phí lương cán bộ quản lý	-	92.092.000
Cộng	412.607.236	425.987.210

15. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.841.537.170	2.129.531.978
- Kinh phí công đoàn	5.339.392	6.053.420
- Bảo hiểm xã hội	-	25.275.855
- Bảo hiểm y tế	-	4.460.445
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	1.982.420
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.836.197.778	2.091.759.838
Ông Nguyễn Hữu Minh (*)	1.682.532.924	1.682.532.924
Cổ tức phải trả	58.143.442	55.705.502
Các đối tượng khác	95.521.412	353.521.412
b) Dài hạn	2.415.641.600	1.586.568.000
Nhận ký quỹ, ký cược	2.415.641.600	1.586.568.000
Cộng	4.257.178.770	3.716.099.978

(*) Là khoản phải trả ông Nguyễn Hữu Minh theo các hợp đồng xây dựng, lắp đặt cơ khí.

c) Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

16. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ thuê nhà xưởng	170.250.000	60.000.000
Cộng	170.250.000	60.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUỐNG

Địa chỉ: Km 14, quốc lộ 3, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

18. Vốn chủ sở hữu

18.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	34.649.950.000	769.975.000	(840.000)	6.733.129.717	4.464.046.433	46.616.261.150
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	1.274.112.732	1.274.112.732
Chia cổ tức	-	-	-	-	(3.291.665.450)	(3.291.665.450)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(242.611.300)	(242.611.300)
Số dư tại ngày 31/12/2024	34.649.950.000	769.975.000	(840.000)	6.733.129.717	2.203.882.415	44.356.097.132
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	10.062.064.463	10.062.064.463
Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	(2.078.946.600)	(2.078.946.600)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành (*)	-	-	-	-	(124.000.000)	(124.000.000)
Giảm khác (**)	-	-	-	-	(1.250.680.473)	(1.250.680.473)
Số dư tại ngày 31/12/2025	34.649.950.000	769.975.000	(840.000)	6.733.129.717	8.812.319.805	50.964.534.522

(*) Chia cổ tức và trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ 2025-DHĐCĐ/CDG ngày 24/4/2025.

(**) Năm 2025, Công ty đã ghi nhận giảm lợi nhuận chưa phân phối 1.250.680.473 đồng, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp 312.670.119 đồng và giảm khoản mục Chi phí trả trước dài hạn 1.563.350.592 đồng đối với khoản chi phí trợ cấp mất việc làm và ngừng việc phát sinh năm 2024 theo Quyết định số 01/QĐ-ĐCKT ngày 31/12/2025 của Tổng giám đốc Công ty mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót.



CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

Địa chỉ: Km 14 Quốc lộ 3, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội,
Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

18.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	14.789.950.000	14.789.950.000
Nguyễn Thị Phương	4.235.040.000	4.235.040.000
Nguyễn Thị Liên	1.791.860.000	1.791.860.000
Nguyễn Văn Minh	1.740.990.000	1.740.990.000
Các cổ đông khác	12.092.110.000	12.092.110.000
	34.649.950.000	34.649.950.000

18.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	34.649.950.000	34.649.950.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	34.649.950.000	34.649.950.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	2.078.946.600	3.291.665.450

18.4 Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.464.995	3.464.995
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.464.995	3.464.995
- Cổ phiếu phổ thông	3.464.995	3.464.995
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	84	84
- Cổ phiếu phổ thông	84	84
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.464.911	3.464.911
- Cổ phiếu phổ thông	3.464.911	3.464.911
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		

19. Nguồn kinh phí

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Nguồn kinh phí còn lại đầu năm	200.000.000	200.000.000
Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	200.000.000	200.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/12/2025	01/01/2025
<i>Ngoại tệ các loại</i>		
USD	200,45	200,45

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<i>Doanh thu</i>		
Doanh thu bán vật tư, điện	7.415.637.127	4.254.385.244
Doanh thu bán các thành phẩm	5.468.224.388	8.398.858.160
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	14.898.714.819	11.027.984.200
Cộng	27.782.576.334	23.681.227.604

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của điện, vật tư đã bán	7.083.645.092	4.087.936.047
Giá vốn của thành phẩm đã bán	5.504.221.542	8.586.310.552
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	6.478.230.489	2.127.740.355
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(104.480.824)	(24.788.608)
Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	94.834.282	-
Cộng	19.056.450.581	14.777.198.346

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	512.456.562	86.014.776
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	130.292	257.579
Cộng	512.586.854	86.272.355

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	41.945.620	137.226.227
Chi phí tài chính khác	9.745.550	-
Cộng	51.691.170	137.226.227

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

5. Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định	646.680.000	1.798.631.749
Thu từ thanh lý công cụ dụng cụ	-	119.676.136
Thu từ bồi thường giải phóng mặt bằng (*)	5.615.771.061	-
Các khoản khác	1.429.812.292	18.709.953
Cộng	7.692.263.353	1.937.017.838

(*) Khoản thu từ hỗ trợ, bồi thường khi thu hồi đất theo phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đính kèm Quyết định số 13546/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại thôn Lý Nhân, xã Dục Tú đối với Công ty Cổ phần Cầu Đuống.

6. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí khắc phục do bão Yagi	-	220.424.540
Chi phí thanh lý vật tư, nguyên vật liệu không nung	110.361.254	26.694.446
Chi phí khấu hao TSCĐ do dừng hoạt động	-	348.508.876
Chi phí thanh lý, hủy gạch gói	40.198.234	-
Chi phí khác	24.452.200	13.333.989
Cộng	175.011.688	608.961.851

7. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	1.149.019.063	518.653.149
Chi phí nhân viên	321.954.106	447.353.472
Chi phí vật liệu quản lý	31.217.016	32.398.843
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	740.189.455	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	16.728.486	38.900.834
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.230.000	-
Chi phí bằng tiền khác	1.700.000	-
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	3.003.399.387	8.043.136.310
Chi phí nhân viên quản lý	2.164.944.520	2.049.208.529
Chi phí vật liệu quản lý	17.072.569	25.694.649
Chi phí đồ dùng văn phòng	36.836.183	106.242.770
Chi phí khấu hao TSCĐ	183.323.374	179.027.798
Thuế, phí và lệ phí	357.445.155	4.826.120.971
Chi phí dự phòng	-	260.789.228

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

Địa chỉ: Km 14 Quốc lộ 3, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội,
Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Chi phí dịch vụ mua ngoài	231.616.309	101.457.256
Chi phí bằng tiền khác	12.161.277	494.595.109
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(31.538.844)	-
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(31.538.844)	-

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.488.505.499	4.659.160.410
Chi phí nhân công	2.771.872.636	4.309.350.807
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.411.028.517	2.696.955.568
Chi phí dịch vụ mua ngoài	584.971.376	4.292.858.282
Chi phí khác bằng tiền	5.182.872.330	5.581.505.308
Cộng	18.439.250.358	21.539.830.375

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	12.583.393.496	1.619.341.914
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	23.251.670	106.803.994
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	12.606.645.166	1.726.145.908
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.521.329.033	345.229.182
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.521.329.033	345.229.182

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	10.062.064.463	1.274.112.732
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	(124.000.000)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(124.000.000)
+ Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành (*)	-	(124.000.000)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	10.062.064.463	1.150.112.732
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	3.464.911	3.464.911
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	2.903,99	331,93

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

(*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành cho năm tài chính 2024 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ 2025-ĐHĐCĐ/CDC ngày 24/4/2025 của Công ty. Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty chưa có dự tính trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành nên lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu chưa loại trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành.

(**) Do trên Báo cáo tài chính năm 2024 Công ty chưa tạm ước tính số trích quỹ khen thưởng phúc lợi nhưng số liệu trích quỹ được công bố chính thức tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên khác với số đã công bố trên Báo cáo tài chính năm 2024 nên Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi. Cụ thể như sau:

	Năm 2024		
	Số trước điều chỉnh	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	1.274.112.732	-	1.274.112.732
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	(124.000.000)	(124.000.000)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(124.000.000)	(124.000.000)
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	(124.000.000)	(124.000.000)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.274.112.732	(124.000.000)	1.150.112.732
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	3.464.911	-	3.464.911
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	367,72	(35,79)	331,93

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Bù trừ cổ tức phải trả và công nợ phải thu với Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	-	118.918.180

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.926.160.730	7.496.282.373
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	3.275.268.862	8.472.953.132

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***VIII Những thông tin khác****1. Các cam kết**

Công ty ký các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương mà Công ty có cơ sở kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành.

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

3. Thông tin về các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Danh sách các bên liên quan**Bên liên quan**

Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị

UDIC - Công ty TNHH MTV

Nguyễn Thị Phương

Nguyễn Thị Liên

Nguyễn Văn Minh

Ông Dương Minh Đức

Ông Ngô Đức Dũng

Ông Trần Minh Quân

Ông Ngô Văn Châm

Ông Ngô Thành An

Ông Hoàng Tiến Đạt

Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa

Bà Vũ Thị Dung

Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh

Bà Nguyễn Thị Thu Hương

Mối quan hệ

Cổ đông lớn

Cổ đông lớn

Cổ đông lớn

Cổ đông lớn

Chủ tịch HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc

Phó Tổng giám đốc kiêm Thư ký HĐQT

Kế toán trưởng

Trưởng BKS

Thành viên BKS

Thành viên BKS

a) Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Cổ tức phải trả trong năm		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	887.397.000	1.405.045.250
Ông Ngô Văn Châm	63.921.600	101.209.200
Ông Ngô Đức Dũng	8.569.200	13.567.900
Ông Ngô Thành An	85.054.800	134.670.100
Ông Hoàng Tiến Đạt	1.200.000	1.900.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa	2.701.200	3.615.000

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNGĐịa chỉ: Km 14 Quốc lộ 3, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội,
Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 09 - DN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Cổ tức đã trả trong năm

Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	1.705.045.250	1.705.045.250
Ông Ngô Văn Châm	63.921.600	101.209.200
Ông Ngô Đức Dũng	8.569.200	13.567.900
Ông Ngô Thành An	85.054.800	134.670.100
Ông Hoàng Tiến Đạt	1.200.000	1.900.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa	2.701.200	3.615.000

b) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025	01/01/2024
	VND	VND
Tạm ứng		
Ông Hoàng Tiến Đạt	10.000.000	96.586.000

Phải thu khác

Ông Hoàng Tiến Đạt	3.099.420.000	3.099.420.000
--------------------	---------------	---------------

Các khoản phải trả khác

Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	-	20.000.000
---	---	------------

c) Chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	873.430.100	764.975.800
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và ban kiểm soát	252.844.441	216.000.000
Cộng (*)	1.126.274.541	980.975.800

(*) Chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm, cụ thể như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
1. Thu nhập Ban Tổng giám đốc	628.965.500	551.383.000
Ông Ngô Thành An Tổng Giám đốc	382.944.800	328.549.600
Ông Hoàng Tiến Đạt Phó Tổng giám đốc	246.020.700	222.833.400
2. Thu nhập của kế toán trưởng	244.464.600	213.592.800
Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa Kế toán trưởng	244.464.600	213.592.800
3. Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	252.844.441	216.000.000
Ông Dương Minh Đức Chủ tịch HĐQT	48.888.892	42.000.000
Ông Ngô Đức Dũng Thành viên HĐQT	35.555.556	30.000.000
Ông Trần Minh Quân Thành viên HĐQT	35.555.556	30.000.000
Ông Ngô Văn Châm Thành viên HĐQT	35.555.556	30.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

Địa chỉ: Km 14 Quốc lộ 3, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội,
Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Ông Ngô Thành An	Thành viên HĐQT	34.444.444	30.000.000
Ông Nguyễn Đức Tuấn	Trưởng BKS (Miễn nhiệm từ ngày 27/4/2024)	-	8.000.000
Bà Vũ Thị Dung	Trưởng BKS (Bổ nhiệm từ ngày 27/4/2024)	28.666.665	20.000.000
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên BKS (Miễn nhiệm từ ngày 27/4/2024)	-	4.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh	Thành viên BKS (Bổ nhiệm từ ngày 27/4/2024)	13.755.554	8.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên BKS (Bổ nhiệm từ ngày 27/4/2024)	13.755.554	8.000.000
Ông Hoàng Tiến Đạt	Thư ký HĐQT	6.666.664	6.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo)

4. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực là bán vật liệu xây dựng và dịch vụ cho thuê nhà xưởng. Công ty lập báo cáo bộ phận theo hai bộ phận kinh doanh này. Công ty không thực hiện theo dõi các thông tin về tài sản cố định và tài sản dài hạn khác cũng như các khoản nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Bán vật liệu xây dựng	Dịch vụ cho thuê nhà xưởng	Khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng
	(1)	(2)	(3)	(4 = 1 + 2 + 3)	(5)	(6 = 4 - 5)
Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh	6.612.610.789	14.898.714.819	6.271.250.726	27.782.576.334	-	27.782.576.334
Giá vốn từ hoạt động kinh doanh	6.611.248.016	6.478.230.489	5.976.618.618	19.066.097.123	-	19.066.097.123
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	1.362.773	8.420.484.330	294.632.108	8.716.479.211	-	8.716.479.211
Tỷ lệ lãi gộp trên doanh thu	0,02%	56,52%	4,70%	31,37%		31,37%

Đơn vị tính: VND

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Bán vật liệu xây dựng	Dịch vụ cho thuê nhà xưởng	Khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng
	(1)	(2)	(3)	(4 = 1 + 2 + 3)	(5)	(6 = 4 - 5)
Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh	8.462.772.004	11.027.984.200	4.190.471.400	23.681.227.604	-	23.681.227.604
Giá vốn từ hoạt động kinh doanh	8.782.351.870	2.127.740.355	3.891.894.729	14.801.986.954	-	14.801.986.954
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	(319.579.866)	8.900.243.845	298.576.671	8.879.240.650	-	8.879.240.650
Tỷ lệ lãi gộp trên doanh thu	-3,78%	80,71%	7,13%	37,49%		37,49%

Đơn vị tính: VND

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

Địa chỉ: Km 14 Quốc lộ 3, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội,
Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

5. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Cầu Đuông đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

Người lập



Nguyễn Thị Xuân Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Xuân Hoa

Tổng Giám đốc



Ngô Thành An

