

Số: 20/CBTT

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 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 Mai Lâm, huyện Đông Anh, TP Hà Nội
- Điện thoại: 02439614415
- Fax:
- Người thực hiện công bố thông tin: *Nguyễn Thị Xuân Hoa*
- Địa chỉ:
- Điện thoại di động: 0986 856 365

Loại thông tin công bố : định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố (*)

Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC và các văn bản sửa đổi, bổ sung, Công ty Cổ phần Cầu Đuông công bố thông tin: **Công ty Cổ phần Cầu Đuông CBTT Nghị quyết + Biên bản của Đại hội cổ đông thường niên 2026**

Thông tin đã được công bố ngày 24/04/2026 trên website, tại địa chỉ: **gachngoicauduong.com** (Mục: QUAN HỆ CỔ ĐÔNG; Nghị quyết Đại hội cổ đông).

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:**

- BB họp ĐHCĐ 2026
- Nghị quyết ĐHCĐ 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG
ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT**



TỔNG GIÁM ĐỐC
Ngô Thành An

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUỐNG

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Cầu Đuống;
- Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 24 tháng 04 năm 2026 của Công ty Cổ phần Cầu Đuống.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Đại hội đồng cổ đông công ty cổ phần Cầu Đuống thống nhất biểu quyết thông qua các nội dung sau.

1. Thông qua Báo cáo tổng kết SXKD năm 2025, Phương hướng SXKD năm 2026.

2. Thông qua Báo cáo của HĐQT năm 2025, Định hướng năm 2026.

3. Thông qua báo cáo kiểm soát của BKS năm 2025.

4. Thông qua Báo cáo Tài chính năm 2025 đã được kiểm toán;

5. Thông qua Tờ Trình điều chỉnh mức chi trả cổ tức và Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

- Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi với số tiền: 616.862.000 đồng.

- Chi Quỹ thưởng HĐQT, BKS, Ban điều hành số tiền: 264.370.000 đồng.

- Lợi nhuận để chia cổ tức: 5.890.348.700 đồng.

- Lợi nhuận để lại: 2.040.739.105 đồng.

+ Phương án trả cổ tức:

. Tỷ lệ chi trả cổ tức : 17% vốn Điều lệ.

. Xác nhận việc đã tạm ứng cổ tức bằng tiền đợt 1 năm tài chính 2025 là 6%.

. Thông qua việc chi trả bổ sung 11% còn lại, thời gian chi trả giao HĐQT thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật.

6. Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.

7. Thông qua Tờ trình chi trả thù lao HĐQT, BKS và thư ký HĐQT năm 2026.

- Hội đồng quản trị: + Chủ tịch HĐQT: 4.500.000 đồng/tháng
- + Thành viên HĐQT: 3.500.000 đồng/tháng
- Ban kiểm soát: + Trưởng BKS: 2.800.000 đồng/tháng.
- + Thành viên BKS: 1.400.000 đồng/tháng
- Thư ký HĐQT: 700.000 đồng/tháng

Điều 2: Tổ chức thực hiện:

Đại hội nhất trí giao cho Hội đồng quản trị chỉ đạo, tổ chức thực hiện các nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua, bao gồm cả việc thực hiện các ý kiến đóng góp của cổ đông và trả lời của Đoàn chủ tịch tại Đại hội đã được ghi trong biên bản.

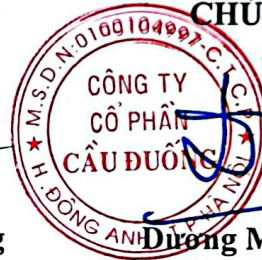
Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông thông qua toàn văn và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Hội đồng quản trị;
- Ban Giám Đốc, Ban kiểm soát;
- Cổ đông Công ty (thông qua các phương tiện công bố thông tin theo quy định);
- Lưu VP HĐQT, VT.

THƯ KÝ ĐẠI HỘI

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA**


Trần Thị Minh Phương

Dương Minh Đức

**BIÊN BẢN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG**

Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG**

Địa chỉ trụ sở chính: Km 14, Quốc lộ 3, xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Mã số doanh nghiệp/Mã số thuế: 0100104997

I. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM:

Vào hồi 08 giờ 00 phút ngày 24/04/2026 tại Hội trường **CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG**, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của **CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG** đã được khai mạc.

II. THÀNH PHẦN THAM DỰ VÀ TÍNH HỢP LỆ CỦA ĐẠI HỘI:

1. Thành phần tham dự:

- Các thành viên Hội đồng quản trị.
- Các thành viên Ban kiểm soát.
- Cổ đông và Người được cổ đông của Công ty ủy quyền tham dự.

2. Kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội:

Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Trưởng ban Kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự đại hội như sau:

- Tổng số cổ đông có quyền dự họp: 172 cổ đông, tương ứng 3.464.911 cổ phần bằng 3.464.911 phiếu biểu quyết, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của công ty.
- Tổng số cổ đông được triệu tập mời tham dự họp: 172 cổ đông, tương ứng 3.464.911 cổ phần bằng 3.464.911 phiếu biểu quyết, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của công ty.
- Tổng số cổ đông tham dự họp: 10 cổ đông, tương ứng 658.312 cổ phần bằng 658.312 phiếu biểu quyết, chiếm 19% số cổ phần có quyền biểu quyết của công ty.
- Tổng số cổ đông ủy quyền tham dự họp: 5 cổ đông, tương ứng 2.147.565 cổ phần bằng 2.147.565 phiếu biểu quyết, chiếm 61,98 % số cổ phần có quyền biểu quyết của công ty.
- Tổng số cổ đông ủy quyền và tham dự họp trực tiếp: 15 cổ đông, tương ứng 2.805.877 cổ phần bằng 2.805.877 phiếu biểu quyết, chiếm 80,98% số cổ phần có quyền biểu quyết của công ty.
- Tổng số cổ đông vắng mặt (không ủy quyền hoặc không tham dự trực tiếp): 157 cổ đông, tương ứng 659.034 cổ phần bằng 659.034 phiếu biểu quyết, chiếm 19,02% số cổ phần có quyền biểu quyết của công ty.

Danh sách cổ đông, đại diện cổ đông dự họp chi tiết như sau:

STT	Họ tên	CMND /CCCD	Số cổ phần nắm giữ	Số cổ phần được ủy quyền	Tổng	Ghi chú
1.	DƯƠNG MINH ĐỨC	034081012006	0	589,087	589,087	Nhận ủy quyền của: 1. Tổng công ty đầu tư phát triển hạ tầng Đô Thị UDIC: 589,087 Cổ Phần

2.	TRẦN MINH QUÂN	010083007616	0	589,087	589,087	Nhận uỷ quyền của: 1. Tổng công ty đầu tư phát triển hạ tầng Đô Thị UDIC: 589,087 Cổ Phần
3.	NGÔ THÀNH AN	001068003408	141,758	300,821	442,579	Nhận uỷ quyền của: 1. Tổng công ty đầu tư phát triển hạ tầng Đô Thị UDIC: 300,821 Cổ Phần
4.	NGÔ VĂN CHĂM	001059017699	106,536	489,384	595,920	Nhận uỷ quyền của: 1. NGÔ TRUNG HIẾU 6,597 Cổ Phần 2. NGÔ TRUNG HIẾU 53,398 Cổ Phần 3. NGUYỄN THỊ PHƯƠNG 429,389 Cổ phần
5.	NGUYỄN THỊ DUNG	010096693	140,010	0	140,010	
6.	NGÔ ĐỨC DŨNG	001061016881	14,282	179,186	193,468	Nhận uỷ quyền của: 1. NGUYỄN THỊ LIÊN 179,186 Cổ Phần
7.	HOÀNG TIẾN ĐẠT	001076005694	2,000	0	2,000	
8.	CHỦ ANH ĐỨC	001086045449	900	0	900	
9.	NGUYỄN THỊ XUÂN HOA	002184000048	4,502	0	4,502	
10.	NGUYỄN VĂN MINH	001071045809	188,049	0	188,049	
11.	NÔNG THIÊM NGÂN	001907801201 4	16,273	0	16,273	
12.	NGÔ VĂN THỌ	001051002432	44,002	0	44,002	
Tổng:			658,312	2,147,565	2,805,877	

Căn cứ theo quy định tại Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Điều lệ công ty, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Cầu Đuồng (sau đây gọi tắt là Đại hội) với tỷ lệ tham dự như trên là hợp lệ.



III. DIỄN BIẾN KHAI MẠC ĐẠI HỘI

1. Thông qua Đoàn chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu

Hội đồng quản trị thống nhất và giới thiệu nhân sự tham gia điều khiển Đại hội như sau:

1.1. Đoàn chủ tọa, gồm:

- Ông Dương Minh Đức - Chủ tịch Hội đồng quản trị: Chủ tọa Đại hội
- Ông Ngô Thành An - Thành viên HĐQT, Tổng giám Đốc công ty: Thành viên
- Ông Ngô Văn Chăm - Thành viên HĐQT: Thành viên

1.2. Đoàn thư ký để ghi chép đầy đủ toàn bộ diễn biến của Đại hội, gồm:

- Bà Trần Thị Minh Phương: Trưởng ban
- Ông Nông Thiêm Ngân: Thành viên

1.3. Ban kiểm phiếu làm nhiệm vụ kiểm tra, thống kê kết quả biểu quyết Đại hội, gồm:

- Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Trưởng ban
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh - Thành viên
- Ông Hoàng Tiến Đạt - Thành viên
- Ông Nông Thiêm Ngân - Thành viên
- Bà Trần Thị Minh Phương - Thành viên

Đại hội nhất trí thông qua theo hình thức giơ phiếu biểu quyết với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Tổng số phiếu hợp lệ: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu tán thành: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tỷ lệ biểu quyết thông qua nội dung trên đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp

2. Quy chế làm việc của Đại hội:

Đại hội đã nghe Ban tổ chức đại hội công bố nội dung, Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026. Đại hội theo hình thức giơ phiếu biểu quyết với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Tổng số phiếu hợp lệ: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu tán thành: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tỷ lệ biểu quyết thông qua nội dung trên đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp

3. Thông qua chương trình làm việc của Đại hội:

Đại hội đồng cổ đông đã thống nhất nội dung chương trình họp bao gồm các nội dung sau:

- 3.1. Thông qua Báo cáo tổng kết SXKD năm 2025, Phương hướng SXKD năm 2026;
- 3.2. Thông qua Báo cáo của HĐQT năm 2025, Định hướng năm 2026;
- 3.3. Thông qua Báo cáo kiểm soát của BKS năm 2025;
- 3.4. Thông qua Tờ trình về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán;
- 3.5. Thông qua Tờ Trình điều chỉnh mức chi trả cổ tức và Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025;
- 3.6. Thông qua Tờ trình về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2026;
- 3.7. Thông qua Tờ trình chi trả thù lao HĐQT, BKS, thư ký HĐQT năm 2026;

Đại hội nhất trí thông qua theo hình thức giơ phiếu biểu quyết với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Tổng số phiếu hợp lệ: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu tán thành: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu không tán thành: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tỷ lệ biểu quyết thông qua nội dung trên đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Như vậy, Đại hội đồng cổ đông đã thống nhất nội dung họp bao gồm các nội dung trên.

NỘI DUNG CHÍNH CỦA ĐẠI HỘI:

1. Trình bày các Báo cáo, Tờ trình và nội dung tại Đại Hội:

Với tinh thần làm việc khẩn trương và nghiêm túc, Đại hội đã thực hiện theo đúng nội dung chương trình nghị sự được thông qua, đã thảo luận thông qua và quyết nghị các vấn đề, cụ thể như sau:

1. Ông Ngô Thành An - Tổng giám đốc công ty trình bày Báo cáo tổng kết SXKD năm 2025, Phương hướng SXKD năm 2026 (Có chi tiết đính kèm).
2. Đại hội đã nghe Ông Dương Minh Đức - Chủ tịch HĐQT trình bày Báo cáo của HĐQT năm 2025, Định hướng năm 2026 (Có chi tiết đính kèm)
3. Đại hội đã nghe Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Thành viên Ban kiểm soát trình bày Báo cáo của Ban kiểm soát về hoạt động năm 2025 (Có chi tiết đính kèm).
4. Đại hội đã nghe Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa - Kế toán trưởng trình bày Tờ trình về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán; Tờ trình về việc điều chỉnh mức chi trả cổ tức và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025; Tờ trình về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2026 (Có chi tiết đính kèm).
5. Đại hội đã nghe Ông Ngô Văn Chấm - TV HĐQT trình bày Tờ trình chi trả thù lao HĐQT, BKS và thư ký HĐQT năm 2026 (Có chi tiết đính kèm).

2. Đại hội tiến hành thảo luận các vấn đề trong tờ trình

2.1. Các ý kiến:

2.1.1 Ông Ngô Văn Chấm

- Công tác quản lý nhà nước, nhất là lĩnh vực đất đai ngày càng khó khăn.
- Tổng công ty cần xử lý và giải quyết kịp thời các vấn đề trong quản lý đối với các công việc của công ty.
- Đối với sản phẩm sản xuất tại Công ty không nên chọn những loại có tính cạnh tranh cao mà cần tìm hiểu sản xuất các sản phẩm có giá trị cao.
- Đề nghị Đại hội cổ đông xem xét giao cho HĐQT và Ban điều hành chuyển đổi sang lĩnh vực logistic tại các khu đất cho phù hợp với quy hoạch của nhà nước.
- Làm tốt công tác quan hệ với các cơ quan và chính quyền địa phương.
- Làm tốt công tác PCCC.

2.1.2 Ông Trần Vũ Quang - Thành viên Hội đồng thành viên, Phó Tổng giám đốc TCT phát biểu:

- Khẳng định thành tích của Công ty Cổ phần Cầu Đuống đạt được trong năm 2025.
- Tổng công ty sẽ cùng phối hợp với Công ty để thực hiện các dự án tại các khu đất của Công ty.
- Trong năm 2026 ban điều hành dành nguồn lực thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch để phù hợp với mục đích sản xuất kinh doanh.
- Yêu cầu BĐH tiếp tục tập trung giải quyết các tồn đọng, phát triển thương hiệu Công ty.

2.2. Ông Dương Minh Đức thay mặt đoàn chủ tịch, tiếp thu ý kiến của các cổ đông và yêu cầu Ban điều hành công ty thực hiện.



Các ý kiến của các cổ đông đều đã được giải đáp tại đại hội, không còn ý kiến khác.

3. Đại hội tiến hành biểu quyết các nội dung

- Căn cứ quy chế tổ chức Đại Hội, các cổ đông dự họp được phát phiếu biểu quyết có in tất cả vấn đề chính được biểu quyết tại Đại hội gồm các báo cáo và tờ trình. Cổ đông/Đại diện thực hiện biểu quyết bằng cách tích vào các ô tương ứng với các ý kiến đồng ý hoặc không đồng ý hoặc không có ý kiến.

- Căn cứ kết quả kiểm phiếu biểu quyết, kết quả biểu quyết như sau:

3.1. Nội dung thứ nhất: Thông qua Báo cáo tổng kết SXKD năm 2025, Phương hướng SXKD năm 2026.

1.1. Kết quả SXKD 2025 và Kế hoạch 2026:

STT	Nội Dung	ĐVT	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026
1	Doanh thu+thu nhập khác	Tỷ đ	38,89	23,45
	<i>Trong đó:</i>			
	- Vật liệu xây dựng	Tỷ đ	5,49	1,86
	- Liên doanh, cho thuê +khác	Tỷ đ	33,40	21,59
	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đ	12,58	7,49
3	Thu nhập bình quân /người/tháng	Triệu đ	7,68	7,5
4	Nộp ngân sách	Tỷ đ	7,06	100%
5	Cổ tức	%	17	8-10

1.2. Các biện pháp chủ yếu thực hiện kế hoạch:

1.2.1 Sản xuất vật liệu:

Về gạch lát không nung:

- 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 via hệ sản xuất ổn định.

- Tập trung sản xuất đạt chất lượng các loại sản phẩm gạch lát via hệ kích thước 300 và 400, nghiên cứu đầu tư đồng bộ các sản phẩm phụ kiện kèm theo như viên bó via, viên đan rãnh, ...

1.2.2 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.

1.2.3 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.

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

1.2.4 Công tác đầu tư :

- 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.

1.2.5 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;

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.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu hợp lệ: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu tán thành: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu không tán thành: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tỷ lệ biểu quyết thông qua nội dung trên đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- * Kết luận: Theo điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp năm 2020, nội dung trên đã được thông qua.

3.2. Nội dung thứ hai: Thông qua Báo cáo của HĐQT năm 2025, Định hướng năm 2026.

Một số giải pháp cụ thể thực hiện năm 2026:

3.2.1. 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 đề xuất đầu tư Dự án nhà ở xã hội tại ô đất thôn Lý Nhân, xã Đông Anh.

3.2.2. 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.

3.2.3. 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.

3.2.4. 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.

3.2.5. 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.

3.2.6. 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.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu hợp lệ: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu tán thành: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu không tán thành: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tỷ lệ biểu quyết thông qua nội dung trên đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- * Kết luận: Theo điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp năm 2020, nội dung trên đã được thông qua.

3.3. Nội dung thứ ba: Thông qua Báo cáo kiểm soát của BKS năm 2025.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu hợp lệ: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu tán thành: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu không tán thành: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tỷ lệ biểu quyết thông qua nội dung trên đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- * Kết luận: Theo điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp năm 2020, nội dung trên đã được thông qua.

3.4. Nội dung thứ tư: Thông qua Báo cáo Tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu hợp lệ: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu tán thành: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu không tán thành: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tỷ lệ biểu quyết thông qua nội dung trên đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- * Kết luận: Theo điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp năm 2020, nội dung trên đã được thông qua.

3.5. Nội dung thứ năm: Thông qua Tờ trình điều chỉnh mức chi trả cổ tức và Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025.

- Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi với số tiền: 616.862.000 đồng.
- Chi Quỹ thưởng HĐQT, BKS, Ban điều hành số tiền: 264.370.000 đồng.
- Lợi nhuận để chia cổ tức: 5.890.348.700 đồng.
- Lợi nhuận để lại: 2.040.739.105 đồng.

+ Phương án trả cổ tức:

- . Tỷ lệ chi trả cổ tức : 17% vốn Điều lệ.
- . Xác nhận việc đã tạm ứng cổ tức bằng tiền đợt 1 năm tài chính 2025 là 6%.

. Thông qua việc chi trả bổ sung 11% còn lại, thời gian chi trả giao HĐQT thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu hợp lệ: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu tán thành: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu không tán thành: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
 - Tỷ lệ biểu quyết thông qua nội dung trên đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- * Kết luận: Theo điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp năm 2020, nội dung trên đã được thông qua.



3.6. Nội dung thứ sáu: Thông qua Tờ trình Lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2026

Đại hội đã biểu quyết lựa chọn Công ty TNHH hãng Kiểm toán AASC hoặc Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam (VAE) là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu hợp lệ: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu tán thành: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tỷ lệ biểu quyết thông qua nội dung trên đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- * Kết luận: Theo điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp năm 2020, nội dung trên đã được thông qua.

3.7. Nội dung thứ bảy: Thông qua Tờ trình chi trả thù lao HĐQT, BKS và thư ký HĐQT năm 2026.

- Hội đồng quản trị: + Chủ tịch HĐQT: 4.500.000 đồng/tháng
+ Thành viên HĐQT: 3.500.000 đồng/tháng
- Ban kiểm soát: + Trưởng BKS: 2.800.000 đồng/tháng.
+ Thành viên BKS: 1.400.000 đồng/tháng
- Thư ký HĐQT: 700.000 đồng/tháng

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu hợp lệ: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu tán thành: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tỷ lệ biểu quyết thông qua nội dung trên đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- * Kết luận: Theo điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp năm 2020, nội dung trên đã được thông qua.

4. Thư ký đại hội đọc Biên bản và Nghị quyết dự thảo của Đại hội.

Đại hội nhất trí thông qua Biên bản và nghị quyết đại hội theo hình thức giơ phiếu biểu quyết với tỷ lệ biểu quyết như sau:

- Tổng số phiếu hợp lệ: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu tán thành: 2.805.877 phiếu tương ứng 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 tương ứng 0% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tỷ lệ biểu quyết thông qua nội dung trên đạt 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- * Kết luận: Theo điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp năm 2020, nội dung trên đã được thông qua.

Như vậy, Đại hội đã thống nhất 100% thông qua Biên bản và nghị quyết cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.



IV. CÁC QUYẾT ĐỊNH ĐƯỢC THÔNG QUA:

S T T	Nội dung	Tỷ lệ % biểu quyết thông qua trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
1	Báo cáo tổng kết SXKD năm 2025, Phương hướng SXKD năm 2026	100%
2	Báo cáo của HĐQT năm 2025, Định hướng năm 2026	100%
3	Báo cáo kiểm soát của BKS năm 2025	100%
4	Báo cáo Tài chính năm 2025 đã được kiểm toán	100%
5	Tờ Trình điều chỉnh mức chi trả cổ tức và Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025	100%
6	Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026	100%
7	Tờ trình chi trả thù lao HĐQT, BKS và thư ký HĐQT năm 2026	100%

Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Cầu Đuống được lập vào hồi 10 giờ 20 phút cùng ngày.

Biên bản được lập với chữ ký của chủ tọa và thư ký như dưới đây:

THƯ KÝ ĐẠI HỘI



Trần Thị Minh Phương

CHỦ TỊCH ĐẠI HỘI



Dương Minh Đức

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO
TỔNG KẾT SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025
PHƯƠNG HƯỚNG SXKD NĂM 2026

Phần thứ nhất
KẾT QUẢ THỰC HIỆN SXKD NĂM 2025

I. 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 nhiều liên tục nên chưa kịp nắm bắt cập nhật kịp thời.
- 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 theo yêu cầu.
- 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.

II. 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, làm chủ được công nghệ sản xuất, hoạt động đã ổn định và tiêu thụ tốt.
- Sản xuất được 3600m² gạch lát; 3.844m² gạch bó vỉa và hơn 11.665m² 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 33,398 tỷ đồng (trong đó bao gồm tiền đền bù giải phóng mặt bằng, thanh lý tài sản và thu hồi phế liệu tại xí nghiệp không nung 9,169 tỷ đồng) bằng 215,4% so với kế hoạch năm bằng 178,7% cùng kỳ; lãi 14,037 tỷ đồng (trong đó bao gồm tiền lãi từ đền bù giải phóng mặt bằng, thanh lý tài sản và thu hồi phế liệu 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 doanh thu đạt 14,899 tỷ đồng (đạt 110% 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 17%.

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 Đuông: Ký hợp đồng, bàn giao nhà phơi gạch mộc cũ đã cải tạo xong cho đơn vị thuê. 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.

III.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 (Phụ lục 2)

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 : 7,493 tỷ đồng.
Cố gắng đảm bảo thực hiện đạt theo Nghị quyết Đại hội cổ đông.

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, đảm bảo chất lượng, tạo uy tín về thương hiệu sản phẩm.

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 cải tạo, 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;

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.

2.6 Kế hoạch chiến lược sản xuất kinh doanh ở các cơ sở sản xuất

- Tại xí nghiệp Mai Lâm (Khu đất xã Dục Tú) và Xí nghiệp Sóc Sơn: Thuê đơn vị tư vấn triển khai chuyển đổi mục đích sử dụng đất của khu đất xã Dục Tú theo quy hoạch của Nhà nước để đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích.
- Tại xí nghiệp Cơ khí (Khu đất xã Mai Lâm): Bám sát quyết định quy hoạch Phân khu và quy hoạch Chi tiết 1:500 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 của Công ty ở xã Dục Tú và xã Mai Lâm cũ nay là xã Đông Anh mới.

Trên đây là Báo cáo tổng kết SXKD năm 2025; Kế hoạch SXKD năm 2026. Rất mong sự đóng góp ý kiến của các cổ đông.

Thay mặt Ban điều hành kính chúc các cổ đông mạnh khỏe, thành đạt, hạnh phúc.

Xin chân thành cảm ơn!

Nơi nhận:

- HĐQT, BKS;
- Lưu Cty, KHKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Ngô Thành An

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

TT	CHỈ TIÊU	ĐVT	KẾ HOẠCH 2025	THỰC HIỆN 2025	KẾ HOẠCH SXKD 2026
A	TẠI CÁC ĐƠN VỊ				
1	Xí nghiệp Mai Lâm				
+	Sản lượng sản xuất QTC				
	Gạch lát không nung	viên	216.000	84.903	150.000
+	Sản lượng tiêu thụ QTC				
	Gạch nung	viên	3.130.000	3.824.220	502.334
	Gạch lát không nung	viên	216.000	70.847	150.000
	Doanh thu	Tr.đ	4.525,9	4.708,5	1.859,9
2	Xí nghiệp Không nung				
	Sản lượng tiêu thụ	viên	94.358	241.736	
	Doanh thu	Tr.đ	154,28	786,98	
B	TOÀN CÔNG TY				
I	Sản lượng sản xuất QTC	viên	216.000	84.903	150.000
II	Tổng doanh thu	Tr.đ	20.622,4	38.815,3	23.458,4
1	VLXD	"	4.680,2	5.495,53	1.859,9
2	Thu khoán, liên doanh liên kết	"	13.942,2	14.898,7	19.198,5
3	Hoạt động khác		2.000	7.415,64	2.000
4	Đầu tư tài chính	"		433,85	400
5	Đền bù GPMB và TL TSCĐ XN Không nung			9.169,08	
6	Miễn giảm thuế đất 2024	"		1.402,5	
III	Sản lượng tiêu thụ QTC	viên	3.440.358	4.136.803	652.334
IV	Lợi nhuận	Tr.đ	2.628,77	12.583,4	7.493,61
1	VLXD	'	-2.483,46	-1.454,4	-254,50
	- XN Mai Lâm		-1.948,5	-531,4	-254,50
	+ Gạch nung			-537,8	-13,95
	+ Gạch lát không nung			6,4	-240,56
	- XN không nung		-535	-923,1	
2	Thu khoán, hợp tác kinh doanh, khác	"	5.669,5	7.182,2	7.349,1
2a	Diện tích đất lưu không XN Mai Lâm			-912,1	
2b	Diện tích đất lưu không XN Cầu Đuống			-590,6	
3	Hoạt động khác		-557,2	233,0	0,0
4	Đầu tư tài chính			460,9	399
5	Đền bù GPMB và TL TSCĐ XN Không nung			6.261,9	
6	Miễn giảm thuế đất 2024			1.402,5	
V	Nộp ngân sách	Tr.đ	100% QĐ	7.063	100% QĐ
VI	Thu nhập BQ/ng/Th	Ng.đ	7.000	7.685	7.500

Tổng giám đốc

PHỤ LỤC 1: KẾ HOẠCH SẢN LƯỢNG DOANH THU NĂM 2026

(Kèm theo Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 số 01-2026/KH-CT ngày 18/03/2026)

STT	XÍ NGHIỆP	HS	Giá bán kế hoạch	Kế hoạch SX (viên)	Kế hoạch SX (viên QTC)	Kế hoạch Tiêu thụ (viên)	Dthu Kế hoạch (VNĐ)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)x(2)	(6)=(4)	(7)=(6)x(3)
				<i>SX 10 T</i>	Dự 2trx10T		
I	SX VLXD tại XN Mai Lâm			-	-	652.334	1.859.900.400
1	Gạch 2 lỗ N	1	600		-	176.000	105.600.000
2	Gạch bát 50	10	18.000		-	18.000	324.000.000
3	Gạch lá dừa kép	2,1	1.500		-	20.000	30.000.000
4	SP khác quy về 2 lỗ N	1	600		-	288.334	173.000.400
5	Gạch lát không nung	1	8.182	150.000	150.000	150.000	1.227.300.000
III	Thu khoản + Hợp tác kinh doanh:						21.198.476.365
1	<i>Xí nghiệp Mai Lâm</i>						8.647.772.001
2	<i>Xí nghiệp Sóc Sơn</i>						3.431.188.364
3	<i>Xí nghiệp Cầu Đuống</i>						5.624.616.000
4	<i>Xí nghiệp Cơ khí</i>						1.494.900.000
5	<i>Xí nghiệp Không nung</i>						-
6	<i>Doanh thu khác</i>						2.000.000.000
IV	Đầu tư tài chính						400.000.000
	Tổng cộng						23.458.376.765

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.

Kính thưa Quý vị cổ đông,

Hội đồng quản trị trân trọng cảm ơn sự đồng hành, tin tưởng và những ý kiến đóng góp trách nhiệm của các cổ đông trong năm 2025. Năm 2026 vẫn còn khó khăn, thách thức; tuy nhiên, với nền tảng tài chính được cải thiện, định hướng cơ cấu lại ngày càng rõ hơn và sự quyết tâm của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị tin tưởng Công ty Cổ phần Cầu Đuống sẽ tiếp tục ổn định hoạt động, nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản và từng bước tạo lập dư địa phát triển mới trong các năm tiếp theo.

Trên đây là Báo cáo của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Cầu Đuống năm 2025 trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội xem xét, thảo luận và thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CHỦ TỊCH
CÔNG TY CỔ PHẦN
CẦU ĐUỐNG
H. ĐÔNG ANH - T. PHẠM VĂN ĐỒNG



Đương Minh Đức

Hà Nội, ngày 01 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUỐNG
VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 VÀ ĐỊNH HƯỚNG, KẾ HOẠCH
NĂM 2026

(Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Cầu Đuống.

Năm 2025, trong bối cảnh môi trường kinh doanh tiếp tục biến động, các quy định pháp luật về đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy và quản lý mục đích sử dụng đất ngày càng chặt chẽ. Đặc biệt, đây là năm có nhiều biến động về địa chính trị, năm đầu tiên thực hiện mô hình chính quyền địa phương 2 cấp, bỏ cấp huyện nên có ảnh hưởng một phần tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Cầu Đuống đã tập trung chỉ đạo, giám sát Ban Tổng Giám đốc và các đơn vị trực thuộc chủ động thích ứng, duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh, đẩy mạnh cơ cấu lại mô hình hoạt động theo hướng tăng tỷ trọng khai thác mặt bằng, cho thuê kho bãi, hợp tác liên doanh và từng bước chuyển đổi sản xuất tại Xí nghiệp Mai Lâm.

Trên cơ sở báo cáo của Ban điều hành, báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán, các tài liệu tổng hợp kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Báo cáo hoạt động năm 2025 và định hướng năm 2026 với các nội dung chủ yếu sau:

I. 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 178,5% kế hoạch; tăng mạnh chủ yếu do ghi nhận tiền đền bù GPMB,

Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2025	Đánh giá
			thanh lý tài sản và thu hồi phế liệu tại Xí nghiệp Không nung.
Lợi nhuận sau thuế	10,062 tỷ đồng	2,144 tỷ đồng	
Cổ tức dự kiến	17%	6%	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, mạnh dạn tạm dừng hoạt động không hiệu quả là dây chuyền sản xuất gạch nung để 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 khoán 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 xây dựng, 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. Đề nghị Ban Điều hành cần lưu ý trong khâu hạch toán kế toán về sau.

II. 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.

Trong năm 2025, HĐQT đã tiến hành 6 phiên họp định kỳ và bất thường, 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.

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.

III. 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. Phương hướng chung và một số chỉ tiêu

Năm 2026, Hội đồng quản trị định hướng Công ty tiếp tục tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh theo nguyên tắc an toàn, hiệu quả, tuân thủ pháp luật và phát triển bền vững. Trọng tâm là củng cố mô hình kinh doanh hiện có, nâng cao hiệu quả khai thác, sử dụng tài sản và quỹ đất đang quản lý; đồng thời tăng cường quản trị rủi ro, nhất là rủi ro pháp lý, tài chính và rủi ro trong tổ chức thực hiện các hợp đồng hợp tác, cho thuê, liên doanh liên kết.

Cùng với đó, Công ty cần chủ động rà soát, hoàn thiện các điều kiện pháp lý, đẩy mạnh công tác quản lý đất đai, bám sát quy hoạch và định hướng sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để từng bước thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất phù hợp. Trên cơ sở đó, chuẩn bị nền tảng cần thiết về pháp lý, tài chính, tổ chức thực hiện và đối tác hợp tác đầu tư, làm tiền đề cho giai đoạn phát triển trung hạn ổn định, hiệu quả hơn trong những năm tiếp theo

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	
Mức cổ tức	Khoảng 8%-10%	

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 đề xuất đầu tư Dự án nhà ở xã hội tại ô 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,

- 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.

PHẦN IV. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2026

- Ban kiểm soát sẽ tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty đồng thời thường xuyên và định kỳ kiểm tra, giám sát việc thực hiện, chấp hành các chính sách, chế độ quy định của Nhà nước, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông cũng như các Nghị quyết các kỳ họp của Hội đồng quản trị Công ty
- Ban kiểm soát sẽ thực hiện các công tác đột xuất khác mà Hội đồng quản trị hoặc các cổ đông yêu cầu trong phạm vi chức năng quyền hạn, nhiệm vụ của Ban kiểm soát được quy định trong Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Kính thưa Quý vị, Trên đây là Báo cáo của Ban kiểm soát trình đại hội cổ đông thường niên năm 2026 và đã được các thành viên trong Ban kiểm soát nhất trí thông qua. Ban kiểm soát xin chân thành cảm ơn HĐQT, ban điều hành và các bộ phận trong Công ty đã tạo điều kiện để Ban kiểm soát hoàn thành nhiệm vụ của mình trong nhiệm kỳ qua.

Xin chúc quý vị cổ đông sức khỏe, chúc Đại hội thành công rực rỡ!

Nơi nhận:

- ĐHCĐ;
- Lưu: BKS, VT.



Vũ Thị Dung

Số: 08/BC-BKS

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT**(Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026)**

- ❖ Căn cứ Luật doanh nghiệp 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020
- ❖ Căn cứ quyền hạn và trách nhiệm của Ban Kiểm soát được quy định trong Bản Điều lệ và Quy chế hoạt động ban Kiểm soát Công ty CP Cầu Đuông;
- ❖ Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty lập và Báo cáo kiểm toán do Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam thực hiện;

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 kết quả giám sát các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty CP Cầu Đuông cho niên độ kết thúc ngày 31/12/2025 như sau:

PHẦN THỨ I. KIỂM TRA, GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY:**1. Kết quả Hoạt động sản xuất kinh doanh**

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Số TT	Chỉ tiêu chủ yếu	Thực hiện năm 2024	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ % so sánh 2025/2024
I	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.7	27.8	117.3%
1	Doanh thu bán vật tư, điện	4.3	7.4	1.72%
2	Doanh thu bán các thành phẩm	8.4	5.5	65.4%
3	Doanh thu cho thuê khoán	11.0	14.9	135.5%
II	Giá vốn	14.8	19.1	129.1%
III	Doanh thu hoạt động tài chính	0.09	0.5	555.6%
IV	Thu nhập khác	1.9	7.7	405.3%
V	Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.0	3.0	37.5%
VI	Lợi nhuận sau thuế	1.3	10.1	776.9%

VII	Số lao động b/q	26	20	
VIII	Thu nhập b/q	7.2 triệu đồng	11.2 triệu đồng	

Nhận xét:

- Năm 2025, Lợi nhuận sau thuế của Công ty được tạo ra chủ yếu từ khoản thu nhập từ hỗ trợ, bồi thường khi thu hồi đất tại thôn Lý Nhân, xã Dục Tú của Công ty theo Quyết định số 13546/QĐ-UBND ngày 30/06/2025 của UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, với lợi nhuận được tạo ra là 6.3 tỷ đồng / 10.1 tỷ đồng lợi nhuận của Công ty, chiếm tỷ lệ 62.3% tổng lợi nhuận của Công ty năm 2025.

- Trong năm 2025, Công ty đã ký 06 Hợp đồng lớn với giá trị như sau:

+ Hợp đồng với Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Quốc Đạt (03 hợp đồng) về việc tháo dỡ, sửa chữa, lắp dựng lại nhà xưởng, giá trị hợp đồng là: 1.924.111.606 đồng.

+ Hợp đồng với Công ty CP Cơ khí và Thiết bị Công nghiệp Đông Anh (03 hợp đồng) về việc cải tạo nhà bao che lò xưởng, xây dựng hệ thống cống, rãnh, giá trị hợp đồng là: 5.349.523.437 đồng.

- Tổng chi phí trong năm 2025 là: 23.4 tỷ đồng bao gồm:

+ Chi phí sản xuất kinh doanh: 14.4 tỷ đồng

+ Tiền thuê đất hàng năm: 4.6 tỷ đồng

+ Chi phí bán hàng: 1.2 tỷ đồng

+ Chi phí Quản lý doanh nghiệp: 3.0 tỷ đồng (trong đó bao gồm lương cán bộ quản lý: 2.2 tỷ đồng, các chi phí khác: 0.8 tỷ đồng)

+ Chi phí khác: 175 triệu đồng bao gồm các chi phí thanh lý nguyên vật liệu

- Trong năm 2025, Công ty đã đầu tư các hạng mục lớn bao gồm: di chuyển, lắp dựng nhà xưởng mới từ Xí nghiệp không nung sang Xí nghiệp gốm sứ xây dựng Mai Lâm; Xây dựng hệ thống sân, đường vào nhà sản xuất không nung tại Xí nghiệp gốm sứ Mai Lâm với tổng chi phí đầu tư tính đến ngày 31/12/25 là: 3.3 tỷ đồng.

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 2024	Năm 2025	So sánh 2025/2024
				Giá trị
1	Tổng Tài sản	52.7	58.3	5.6
1.1	Tài sản ngắn hạn	19.2	20.7	1.5
	T.đó: Tiền và ĐT tài chính ngắn hạn	3.2	15.4	12.2
	Các khoản phải thu	5.5	2.1	-3.4
	Tài sản ngắn hạn khác	10.5	3.2	-7.3
1.2	Tài sản dài hạn	33.5	37.6	4.1
	TS cố định	27.8	30.5	2.7
	Tài sản dài hạn khác	5.7	7.1	1.4
2	Nguồn vốn	52.7	58.3	5.6
2.1	Nợ phải trả	8.1	7.2	-0.9
	Nợ ngắn hạn	6.5	4.8	-1.7
	Nợ dài hạn	1.6	2.4	0.8
2.2	Vốn chủ sở hữu	44.6	51.1	6.5

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	

PHẦN THỨ II. 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 hiệu quả nhất.

PHẦN III. ĐÁNH GIÁ 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.

Các nội dung này đã được thuyết minh đầy đủ trong Báo cáo tài chính năm 2025.

Do Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán, công bố thông tin theo quy định và được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua, nên Công ty thực hiện xử lý kế toán đối với khoản mục nêu trên trong Báo cáo tài chính năm 2025.

III. Kiến nghị Đại hội cổ đông

Hội đồng quản trị trân trọng kính trình Đại hội xem xét và biểu quyết thông qua

1. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.
2. Thông qua việc Công ty đã thực hiện xử lý kế toán đối với khoản chi phí trợ cấp mất việc làm và ngừng việc phát sinh năm 2024 theo nội dung trình bày trong Báo cáo tài chính năm 2025.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Ban TGD;
- Lưu: VT, Thư ký HĐQT.

**T.M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
CÔNG TY CHỦ TỊCH
CÔ PHÂN
CẦU ĐUỐNG
Đương Minh Đức

Số: 09/TTr- HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

V/V: Phê duyệt báo cáo tài chính đã kiểm toán

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Cầu Đuống;
- Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam (VAE)

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán như sau:

I/ Các chỉ tiêu trên bảng cân đối kế toán tại 31/12/2025:

ĐVT: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	20.676.043.056	19.193.299.857
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	356.758.927	3.229.175.291
II	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	14.999.821.157	0
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.999.821.157	0
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	2.106.661.413	5.450.418.992
1	Phải thu của khách hàng	1.580.878.337	3.909.872.124
2	Trả trước cho người bán	614.600.524	1.771.877.102
6	Các khoản phải thu khác	259.510.985	148.537.043
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-348.328.433	-379.867.277
IV	Hàng tồn kho	3.126.037.981	10.505.519.764
1	Hàng tồn kho	3.233.883.449	10.623.011.774
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-107.845.468	-117.492.010
V	Tài sản ngắn hạn khác	86.763.578	8.185.810
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	37.651.248.959	33.497.578.944
I	Các khoản phải thu dài hạn	3.099.420.000	3.099.420.000
1	Phải thu dài hạn khác	3.099.420.000	3.099.420.000
II	Tài sản cố định	30.457.926.408	27.844.781.785
1	Tài sản cố định hữu hình	30.457.926.408	27.844.781.785
	<i>Nguyên giá</i>	<i>69.487.024.675</i>	<i>71.767.540.342</i>
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>-39.029.098.267</i>	<i>-43.922.758.577</i>
IV	Tài sản dở dang dài hạn	3.451.572.826	235.628.896
V	Tài sản dài hạn khác	0	2.317.748.263
1	Chi phí trả trước dài hạn	642.329.725	2.317.748.263
TỔNG CỘNG TS		58.327.292.015	52.690.878.801

A	NỢ PHẢI TRẢ	7.162.757.493	8.134.781.669
I	Nợ ngắn hạn	4.747.115.893	6.548.213.669
II	Nợ dài hạn	2.415.641.600	1.586.568.000
1	Phải trả dài hạn khác	2.415.641.600	1.586.568.000
B	VỐN CHỦ SỞ HỮU	51.164.534.522	44.556.097.132
I	Vốn chủ sở hữu	50.964.534.522	44.356.097.132
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	34.649.950.000	34.649.950.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	769.975.000	769.975.000
5	Cổ phiếu quỹ	-840.000	-840.000
8	Quỹ đầu tư phát triển	6.733.129.717	6.733.129.717
11	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	8.812.319.805	2.203.882.415
II	Nguồn kinh phí và quỹ khác	200.000.000	200.000.000
1	Nguồn kinh phí	200.000.000	200.000.000
TỔNG CỘNG NV		58.327.292.015	52.690.878.801

II/ Các chỉ tiêu trên báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2025:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.782.576.334	23.681.227.604
3	Doanh thu thuần bán hàng & cung cấp dịch vụ	27.782.576.334	23.681.227.604
4	Giá vốn hàng bán	19.056.450.581	14.777.198.346
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	8.726.125.753	8.904.029.258
6	Doanh thu hoạt động tài chính	512.586.854	86.272.355
7	Chi phí tài chính	51.691.170	137.226.227
8	Chi phí bán hàng	1.149.019.063	518.653.149
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.971.860.543	8.043.136.310
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	5.066.141.831	291.285.927
11	Thu nhập khác	7.692.263.353	1.937.017.838
12	Chi phí khác	175.011.688	608.961.851
13	Lợi nhuận khác	7.517.251.665	1.328.055.987
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	12.583.393.496	1.619.341.914
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.521.329.033	345.229.182
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10.062.064.463	1.274.112.732

II. Một số nội dung lưu ý trong Báo cáo tài chính

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện rà soát và xử lý kế toán đối với khoản chi phí trợ cấp mất việc làm và ngừng việc phát sinh trong năm 2024 liên quan đến việc điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản chi phí này có tổng giá trị: 1.563.350.592 đồng

Việc xử lý kế toán được Công ty thực hiện theo hướng:

- Ghi giảm Chi phí trả trước dài hạn
- Ghi giảm Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp
- Ghi giảm Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

		10%		
1,1	Quỹ khen thưởng phúc lợi	Tối đa 10%	616.862.000	7%
1,2	Quỹ thưởng HĐQT, BKS, Ban điều hành	3% - 5%	264.370.000	3%
III	Lợi nhuận để chia cổ tức		5.890.348.700	17%
1	Tạm ứng cổ tức đợt 1		2.078.946.600	
2	Chi trả cổ tức đợt 2		3.811.402.100	
IV	Lợi nhuận để lại		2.040.739.105	

2. Xác nhận việc đã tạm ứng cổ tức bằng tiền đợt 1 năm tài chính 2025 là 6%.
3. Thời gian thực hiện: Ủy quyền cho HĐQT quyết định thời điểm chốt danh sách cổ đông và thời gian thanh toán phù hợp quy định pháp luật

Hội đồng quản trị trân trọng kính trình Đại hội xem xét và biểu quyết thông qua Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Ban TGD;
- Lưu: VT, Thư ký HĐQT.



Dương Minh Đức

Số: 10/TTr- HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

V/V: Thông qua điều chỉnh mức chi trả cổ tức năm 2025 và Phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ năm 2025

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Cầu Đuống;
- Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam (VAE)
- Nghị quyết HĐQT số 16/NQ-HĐQT ngày 10/03/2026 về việc tạm ứng cổ tức bằng tiền năm 2025.
- Nghị quyết HĐQT số 18/NQ-HĐQT ngày 18/03/2026.

I. Điều chỉnh mức chi trả cổ tức năm 2025

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, cổ đông đã thông qua kế hoạch chi trả cổ tức năm 2025 với tỷ lệ **6% – 8% vốn điều lệ**.

Căn cứ kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025:

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2025: 8.812.319.805 đồng
- Sau khi trích lập các quỹ theo quy định và bù đắp lỗ (nếu có), Công ty vẫn đảm bảo đầy đủ nghĩa vụ tài chính và khả năng thanh toán.

Nhằm đảm bảo quyền lợi cổ đông tương xứng với kết quả kinh doanh đạt được, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét:

◆ **Điều chỉnh mức chi trả cổ tức năm 2025 từ 6–8% lên 17% vốn điều lệ.**

II. Phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ năm 2025

- Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế, trích lập các quỹ năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

STT	Khoản mục	Quy định mức trích	Số tiền	Ghi chú
I	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến 31/12/2025		8.812.319.805	
II	Phân phối các quỹ		0	
1	Phân phối lợi nhuận sau thuế các quỹ		881.232.000	

Số: 11/TTr- HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
V/V: LỰA CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2026

Kính thưa Đại hội,

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Cầu Đuống hiện hành, Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội xem xét và quyết định nội dung sau:

Lựa chọn Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC (Hãng Kiểm toán AASC) hoặc Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam (VAE) để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty. Ban kiểm soát đề xuất Đại hội đồng cổ đông lựa chọn một trong hai công ty kiểm toán nêu trên vì các lý do sau đây:

- Cả hai công ty nêu trên đều có tên trong danh sách các công ty kiểm toán được Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026, đây là hai trong những công ty kiểm toán có uy tín tại Việt Nam;

- Công tác kiểm toán Báo cáo tài chính hàng năm của Công ty cổ phần Cầu Đuống trong những năm qua đều do Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam (VAE) thực hiện và đạt kết quả tốt, đảm bảo về chất lượng, thời gian, đáp ứng các quy định của pháp luật hiện hành. Bên cạnh đó, Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC (Hãng Kiểm toán AASC) cũng là công ty có uy tín trong lĩnh vực kiểm toán các công ty niêm yết trên sàn chứng khoán.

Giao cho ban điều hành lựa chọn đơn vị kiểm toán phù hợp để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.

Ban kiểm soát trân trọng kính trình Đại hội.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Ban TGD;
- Lưu: VT, Thư ký HĐQT.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN



Vũ Thị Dung

Số: 12/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v thông qua mức thù lao cho HĐQT, BKS và thư ký HĐQT

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUỐNG

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Cầu Đuống.

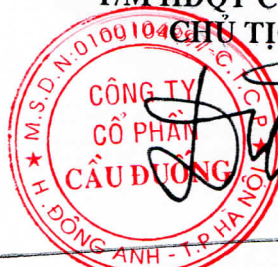
HĐQT Công ty cổ phần Cầu Đuống kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua mức thù lao (được hưởng sau khi đã nộp thuế thu nhập cá nhân) cho Hội đồng quản trị, Trưởng Ban kiểm soát, thư ký HĐQT Công ty cổ phần Cầu Đuống năm 2026, cụ thể như sau:

- + Chủ tịch HĐQT : 4.500.000 đồng/tháng
- + Thành viên HĐQT: 3.500.000 đồng/tháng
- + Trưởng ban kiểm soát: 2.800.000 đồng/tháng
- + Thành viên BKS: 1.400.000 đồng/tháng
- + Thư ký HĐQT: 700.000 đồng/tháng

Mức thù lao được trả từ tháng 5 năm 2026 đến kỳ Đại hội cổ đông năm 2027, tiền thù lao được trích từ chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty và trả vào cuối quý.

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

T/M HĐQT CÔNG TY
CHỦ TỊCH



Dương Minh Đức