

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	16%	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,

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./.


Đương Minh Đức