

Số: 08/CBTT

Hà Nội, ngày 13 tháng 03 năm 2026

Kính gửi:

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

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

Nội dung thông tin công bố (*)

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

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

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

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

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

*** Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Ngô Thành An



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

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HẰNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, Kế toán, Thuế

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

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

MỤC LỤC

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

222
NG T
HIỆM H
VÀ E
T N
V-

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.



CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

đính kèm báo cáo tài chính

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG



Ngô Thành An

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2026

Số : 0603.05 -26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Ngô Bá Duy

Phó Tổng giám đốc - Giám đốc kiểm toán

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

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Nguyễn Thị Thanh Xuân

Kiểm toán viên

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Xuân Hoa

Nguyễn Thị Xuân Hoa

Ngô Thành An

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

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

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

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Xuân Hoa

Nguyễn Thị Xuân Hoa

Ngô Thành An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ*(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

Đơn vị tính: VND

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

(tiếp theo)

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

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Xuân Hoa

Nguyễn Thị Xuân Hoa

Ngô Thành An

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

6. Số lượng nhân viên

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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

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

Trong đó:

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

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

2. Ước tính kế toán

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

3. Nguyên tắc ghi nhận tiền

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

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

2228-
CÔNG TY
NHIỆM HỮU
AN VÀ ĐINH
T NAZ
TY - TP

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

5. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

13. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng, kho bãi

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

17.1 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

Thuế khác

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

18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

19. Các bên liên quan

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

20. Báo cáo bộ phận

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

3. Phải thu của khách hàng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

4. Trả trước cho người bán

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

5. Phải thu khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUỐNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

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

| 7. Hàng tồn kho | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | VND | | VND | |
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 1.091.025.218 | - | 3.577.472.232 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 2.019.308 | - | 3.031.204 | - |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 1.277.317.392 | - | 1.889.564.717 | - |
| Thành phẩm | 863.521.531 | (107.845.468) | 5.152.943.621 | (117.492.010) |
| Cộng | 3.233.883.449 | (107.845.468) | 10.623.011.774 | (117.492.010) |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***8. Chi phí trả trước**

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

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

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

Giá trị còn lại

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

11. Phải trả người bán

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

12. Người mua trả tiền trước

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

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***14. Chi phí phải trả**

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

15. Phải trả khác

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

() Là khoản phải trả ông Nguyễn Hữu Minh theo các hợp đồng xây dựng, lắp đặt cơ khí.**c) Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3***16. Doanh thu chưa thực hiện**

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|--------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| <i>Ngắn hạn</i> | | |
| Doanh thu nhận trước từ thuê nhà xưởng | 170.250.000 | 60.000.000 |
| Cộng | 170.250.000 | 60.000.000 |

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

18. Vốn chủ sở hữu

18.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

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

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

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



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

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

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

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

18.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

18.4 Cổ phiếu

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

19. Nguồn kinh phí

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

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

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

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

2. Giá vốn hàng bán

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính

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

4. Chi phí tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***5. Thu nhập khác**

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

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

6. Chi phí khác

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

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

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

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

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

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

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

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

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

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

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

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|---------------|---------------|
| | VND | VND |
| Bù trừ cổ tức phải trả và công nợ phải thu với Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV | - | 118.918.180 |
| | Năm 2025 | Năm 2024 |
| | VND | VND |
| 2. Số tiền đi vay thực thu trong năm: | | |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 1.926.160.730 | 7.496.282.373 |
| 3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm: | | |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 3.275.268.862 | 8.472.953.132 |

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

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

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

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

3. Thông tin về các bên liên quan

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

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

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

Nguyễn Thị Phương

Nguyễn Thị Liên

Nguyễn Văn Minh

Ông Dương Minh Đức

Ông Ngô Đức Dũng

Ông Trần Minh Quân

Ông Ngô Văn Châm

Ông Ngô Thành An

Ông Hoàng Tiến Đạt

Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa

Bà Vũ Thị Dung

Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh

Bà Nguyễn Thị Thu Hương

Mối quan hệ

Cổ đông lớn

Cổ đông lớn

Cổ đông lớn

Cổ đông lớn

Chủ tịch HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc

Phó Tổng giám đốc kiêm Thư ký HĐQT

Kế toán trưởng

Trưởng BKS

Thành viên BKS

Thành viên BKS

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Cổ tức đã trả trong năm

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

b) Số dư với các bên liên quan

| | 31/12/2025 | 01/01/2024 |
|---|---------------|---------------|
| | VND | VND |
| Tạm ứng | | |
| Ông Hoàng Tiến Đạt | 10.000.000 | 96.586.000 |
| Phải thu khác | | |
| Ông Hoàng Tiến Đạt | 3.099.420.000 | 3.099.420.000 |
| Các khoản phải trả khác | | |
| Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV | - | 20.000.000 |

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

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

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

Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

4. Báo cáo bộ phận

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

Công ty hoạt động trong lĩnh vực là bán vật liệu xây dựng và dịch vụ cho thuê nhà xưởng. Công ty lập báo cáo bộ phận theo hai bộ phận kinh doanh này.

Công ty không thực hiện theo dõi các thông tin về tài sản cố định và tài sản dài hạn khác cũng như các khoản nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5. Thông tin so sánh

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

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CẦU ĐUÔNG

Người lập



Nguyễn Thị Xuân Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Xuân Hoa

Tổng Giám đốc



Ngô Thành An

