

Số: 34/BB-ĐHĐCĐ

Nghệ An, ngày 29 tháng 06 năm 2026

BIÊN BẢN HỌP

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Tên tổ chức: Công ty cổ phần Trung Đô

Trụ sở chính: Số 205 đường Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An

Điện thoại: 02383.844.410

Thời gian tổ chức: Từ 7^h30 đến 11^h00 ngày 29/06/2026.

Địa điểm tổ chức: Tầng 3, Toà nhà TrungDo Tower CT21, Số 42 đường Lê Nin, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An.

I. PHẦN THỨ NHẤT: Điểm danh, phổ biến quy chế làm việc, giới thiệu chương trình làm việc, giới thiệu Chủ tịch đoàn và Thư ký Đại hội .

Ông Phan Đăng Dũng đại diện Ban tổ chức Đại hội triển khai một số nội dung công tác tổ chức Đại hội.

1. Điểm danh cổ đông tham dự đại hội.

Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 30.000.000 cổ phần.

Tổng số cổ phần mời tham dự: Toàn bộ cổ đông có tên trong danh sách đăng ký cổ đông vào ngày chốt danh sách tại ngày 25/5/2026 do Tổng công ty lưu ký chứng khoán Việt Nam VSDC cấp.

Tổng số cổ đông thực tế tham dự đại hội: 39 người, đại diện cho 24.712.660 cổ phần, chiếm 82,38% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty CP Trung Đô đủ điều kiện tiến hành.

2. Phổ biến quy chế làm việc của Đại hội.

3. Giới thiệu Chương trình Đại hội.

4. Thông báo thành phần Chủ tịch Đoàn và thư ký Đại hội.

Chủ tịch đoàn: Hội đồng quản trị Công ty cử 03 đồng chí sau đây làm Chủ tịch đoàn để điều hành Đại hội:

- Ông: Nguyễn Hồng Sơn - Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa Đại hội

- Ông: Nguyễn Duy Hiền - Thành viên HĐQT - Giám đốc công ty - Thành viên

- Ông: Đoàn Quang Lê - Thành viên HĐQT - P.Giám đốc công ty - Thành viên

Thư ký Đại hội: Chủ tịch đoàn cử đồng chí sau đây làm Thư ký đại hội:

- Ông: Hồ Trung Bảo

II. PHẦN THỨ HAI: Khai mạc; trình bày các báo cáo, tờ trình; thảo luận.

Khai mạc Đại hội: Ông Phan Đăng Dũng đại diện Ban tổ chức Đại hội thực hiện các thủ tục khai mạc sau đây:

- Chào cờ, hát Quốc ca.
- Tuyên bố lý do tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.
- Giới thiệu Đại biểu.
- Mời Chủ tịch đoàn lên điều hành Đại hội, mời Thư ký đại hội lên làm việc.

1. Trình bày Báo cáo tổng kết hoạt động SXKD năm 2025, nhiệm kỳ 2021-2025; kế hoạch SXKD năm 2026 và nhiệm kỳ 2026-2030:

- Người báo cáo: Ông Nguyễn Duy Hiền - Thành viên HĐQT - Giám đốc công ty
- Nội dung chi tiết Báo cáo tổng kết hoạt động SXKD năm 2025, nhiệm kỳ 2021-2025; kế hoạch SXKD năm 2026 và nhiệm kỳ 2026-2030 đã được gửi cho các cổ đông/người đại diện cổ đông tham dự Đại hội.

2. Trình bày Báo cáo tổng kết hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025, nhiệm kỳ 2021-2025; kế hoạch hoạt động năm 2026 và nhiệm kỳ 2026-2030.

- Người báo cáo: Ông Nguyễn Duy Hiền - Thành viên HĐQT - Giám đốc công ty
- Nội dung chi tiết Báo cáo tổng kết hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025, nhiệm kỳ 2021-2025; kế hoạch hoạt động năm 2026 và nhiệm kỳ 2026-2030 đã được gửi cho các cổ đông/người đại diện cổ đông tham dự Đại hội.

3. Trình bày Báo cáo của Ban kiểm soát trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2026

- Người báo cáo: Ông Phan Đăng Dũng – Trưởng Ban kiểm soát
- Nội dung chi tiết Báo cáo của Ban kiểm soát đã được gửi cho các cổ đông/người đại diện cổ đông tham dự Đại hội.

4. Trình bày các tờ trình của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát tại Đại hội:

- * Người báo cáo: Ông Nguyễn Nam Khánh – Kế toán trưởng công ty
- * Nội dung báo cáo:
 - Tờ trình số 30/HĐQT-TT ngày 29/06/2026 về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.
 - Tờ trình số 31/HĐQT-TT ngày 29/06/2026 về việc thông qua Phương án phân phối lợi nhuận và trả cổ tức năm 2025.
- * Người báo cáo: Ông Đoàn Quang Lê - Thành viên HĐQT - P.Giám đốc công ty
- * Nội dung báo cáo:
 - Tờ trình số 32/HĐQT-TT ngày 29/06/2026 về việc thông qua mức thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát năm 2025, đề xuất năm 2026.
 - Tờ trình số 33/BKS-TT ngày 29/06/2026 về việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.

Nội dung các Tờ trình nêu trên đã được gửi cho các cổ đông/người đại diện cổ đông tham dự Đại hội.

5. Trình bày kế hoạch bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2026-2030:

- Người báo cáo: Ông Nguyễn Duy Hiền - Thành viên HĐQT - Giám đốc công ty
- Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021-2025 và Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2021-2025 đã miễn nhiệm do hết nhiệm kỳ tại Đại hội lần này. Vì vậy, theo chương trình làm việc đã thông qua, Đại hội sẽ tiến hành bầu cử HĐQT và BKS nhiệm kỳ 2026-2030.

Đến thời điểm bầu cử, Ban tổ chức chỉ nhận được 01 đề cử của nhóm cổ đông do ông Nguyễn Hồng Sơn đại diện. Do không có thêm cổ đông ứng cử, đề cử nên danh sách ứng viên bầu vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2026-2030 như sau :

- Danh sách ứng viên bầu vào Hội đồng quản trị :

TT	Họ và tên
1	Nguyễn Hồng Sơn
2	Nguyễn Duy Hiền
3	Nguyễn Hoàng Phương Nga
4	Đoàn Quang Lê
5	Phan Đăng Dũng

- Danh sách ứng viên bầu vào Ban kiểm soát :

TT	Họ và tên
1	Trần Quốc Hùng
2	Trần Đình Quang
3	Nguyễn Ngọc Anh

6. Đại hội thảo luận:

Đại hội đã được nghe ý kiến phát biểu của các cổ đông.

Ông Nguyễn Hồng Sơn – Chủ tịch Hội đồng quản trị trực tiếp trao đổi, định hướng một số nhiệm vụ phải thực hiện trong quá trình sản xuất kinh doanh, đầu tư, quản lý thương hiệu của công ty trong những năm tới.

III. PHẦN THỨ BA: Biểu quyết thông qua các nội dung của Đại hội.

Đại hội tiến hành biểu quyết để thông qua các vấn đề của Đại hội, bao gồm:

1. Thông qua Báo cáo tổng kết hoạt động SXKD năm 2025, nhiệm kỳ 2021-2025; kế hoạch SXKD năm 2026 và nhiệm kỳ 2026-2030:

- Biểu quyết tán thành: 24.712.660 cổ phần, chiếm 100% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

- Biểu quyết không tán thành: 0 cổ phần, chiếm 0% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

- Ý kiến khác: 0 cổ phần, chiếm 0% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

2. Thông qua Báo cáo tổng kết hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025, nhiệm kỳ 2021-2025; kế hoạch hoạt động năm 2026 và nhiệm kỳ 2026-2030.

- Biểu quyết tán thành: 24.712.660 cổ phần, chiếm 100% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

- Biểu quyết không tán thành: 0 cổ phần, chiếm 0% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

- Ý kiến khác: 0 cổ phần, chiếm 0% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

3. Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

- Biểu quyết tán thành: 24.712.660 cổ phần, chiếm 100% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

- Biểu quyết không tán thành: 0 cổ phần, chiếm 0% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

- Ý kiến khác: 0 cổ phần, chiếm 0% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

4. Thông qua 30/HĐQT-TT ngày 29/06/2026 về Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán:

- Biểu quyết tán thành: 24.712.660 cổ phần, chiếm 100% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

- Biểu quyết không tán thành: 0 cổ phần, chiếm 0% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

- Ý kiến khác: 0 cổ phần, chiếm 0% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

5. Thông qua Tờ trình số 33/BKS-TT ngày 29/06/2026 về lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026:

- Biểu quyết tán thành: 24.712.660 cổ phần, chiếm 100% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

- Biểu quyết không tán thành: 0 cổ phần, chiếm 0% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

- Ý kiến khác: 0 cổ phần, chiếm 0% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

6. Thông qua Tờ trình số 32/HĐQT-TT ngày 29/06/2026 về mức thù lao của HĐQT và BKS năm 2025 là 840 triệu đồng và phương án trả thù lao phụ cấp cho Hội đồng quản trị Công ty năm 2026 với tổng mức là 612 triệu đồng; Ban kiểm soát Công ty với tổng mức là 228 triệu đồng. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định mức thù lao cho từng thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:

- Biểu quyết tán thành: 24.712.660 cổ phần, chiếm 100% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

- Biểu quyết không tán thành: 0 cổ phần, chiếm 0% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

- Ý kiến khác: 0 cổ phần, chiếm 0% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

7. Thông qua 31/HĐQT-TT ngày 29/06/2026 về phương án phân phối lợi nhuận và trả cổ tức năm 2025:

- Biểu quyết tán thành: 24.712.660 cổ phần, chiếm 100% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

- Biểu quyết không tán thành: 0 cổ phần, chiếm 0% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

- Ý kiến khác: 0 cổ phần, chiếm 0% tính trên số cổ phần biểu quyết dự họp

8. Bầu thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2026-2030

8.1 Bầu thành viên HĐQT

- Tổng số phiếu phát ra : 39 phiếu, đại diện cho 24.712.660 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần biểu quyết dự họp.

- Tổng số phiếu thu về : 39 phiếu, đại diện cho 24.712.660 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần biểu quyết dự họp.

- Tổng số phiếu hợp lệ : 39 phiếu, đại diện cho 24.712.660 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần biểu quyết dự họp.

- Tổng số phiếu không hợp lệ : 0 phiếu, chiếm 0% tổng số cổ phần biểu quyết dự họp.

- Tổng số phiếu không thu về : 0 phiếu, chiếm 0% tổng số cổ phần biểu quyết dự họp.

TT	Họ và tên	Số phiếu bầu	Tỷ lệ tính trên số lượng cổ phần biểu quyết dự họp
1	Nguyễn Hồng Sơn	24.712.660	100%
2	Nguyễn Duy Hiền	24.712.660	100%
3	Nguyễn Hoàng Phương Nga	24.712.660	100%
4	Đoàn Quang Lê	24.712.660	100%
5	Phan Đăng Dũng	24.712.660	100%

Như vậy, thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2026-2030 gồm các Ông/ Bà có tên sau :

- Ông Nguyễn Hồng Sơn

- Ông Nguyễn Duy Hiền

- Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga

- Ông Đoàn Quang Lê

- Ông Phan Đăng Dũng

8.2 Bầu thành viên BKS nhiệm kỳ 2026-2030

- Tổng số phiếu phát ra : 39 phiếu, đại diện cho 24.712.660 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần biểu quyết dự họp.
- Tổng số phiếu thu về : 39 phiếu, đại diện cho 24.712.660 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần biểu quyết dự họp.
- Tổng số phiếu hợp lệ : 39 phiếu, đại diện cho 24.712.660 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần biểu quyết dự họp.
- Tổng số phiếu không hợp lệ : 0 phiếu, chiếm 0% tổng số cổ phần biểu quyết dự họp.
- Tổng số phiếu không thu về : 0 phiếu, chiếm 0% tổng số cổ phần biểu quyết dự họp.

TT	Họ và tên	Số phiếu bầu	Tỷ lệ tính trên số lượng cổ phần biểu quyết dự họp
1	Trần Quốc Hùng	24.712.660	100%
2	Trần Đình Quang	24.712.660	100%
3	Nguyễn Ngọc Anh	24.712.660	100%

Như vậy, thành viên BKS nhiệm kỳ 2026-2030 gồm các Ông/ Bà có tên sau :

- Ông Trần Quốc Hùng
- Ông Trần Đình Quang
- Bà Nguyễn Ngọc Anh

IV. PHẦN THỨ TƯ: Thông qua Biên bản Đại hội, Nghị quyết Đại hội; Bế mạc.

1. Thông qua Biên bản Đại hội, Nghị quyết Đại hội.

- Người trình bày dự thảo: Ông Hồ Trung Bảo - Chức vụ: Thư ký Đại hội.
- Biểu quyết thông qua: Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết và nhất trí thông qua toàn văn Biên bản Đại hội, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty CP Trung Đô với tỷ lệ tán thành 100%.

2. Bế mạc đại hội

Đồng chí Đoàn Quang Lê thay mặt Chủ tịch đoàn tổng kết và bế mạc Đại hội.

Biên bản được lập vào hồi 10h45 ngày 29/06/2026.

Đại hội bế mạc vào lúc 11h00 cùng ngày.

T/M ĐOÀN THƯ KÝ ĐẠI HỘI

Bao
Hồ Trung Bảo

T/M ĐOÀN CHỦ TỊCH ĐẠI HỘI



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Nguyễn Hồng Sơn

Nghệ An, ngày 29 tháng 06 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 thông qua ngày 17/06/2020.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Trung Đô;
- Căn cứ các báo cáo, tờ trình của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Trung Đô số 34/BB-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 06 năm 2026.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua Báo cáo tổng kết hoạt động SXKD năm 2025, nhiệm kỳ 2021-2025; kế hoạch SXKD năm 2026 và nhiệm kỳ 2026-2030.

Điều 2. Thông qua Báo cáo tổng kết hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025, nhiệm kỳ 2021-2025; kế hoạch hoạt động năm 2026 và nhiệm kỳ 2026-2030.

Điều 3. Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2026.

Điều 4. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán

Điều 5. Thông qua Tờ trình số 31/HĐQT-TT ngày 29/06/2026 về Phương án phân phối lợi nhuận và trả cổ tức năm 2025.

Điều 6. Thông qua Tờ trình số 32/HĐQT-TT ngày 29/06/2026 về mức thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát năm 2025, đề xuất năm 2026.

Điều 7. Thông qua Tờ trình 33/BKS-TT ngày 29/06/2026 về việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.

Điều 8. Thông qua việc bầu thành viên Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2026 – 2030, cụ thể:

- Các thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2026 - 2030:

- + Ông Nguyễn Hồng Sơn
- + Ông Nguyễn Duy Hiền
- + Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga
- + Ông Đoàn Quang Lê
- + Ông Phan Đăng Dũng



- Các thành viên BKS nhiệm kỳ 2026 - 2030:

- + Ông Trần Quốc Hùng
- + Ông Trần Đình Quang
- + Bà Nguyễn Ngọc Anh

Điều 9. Giao cho Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm chỉ đạo tổ chức và triển khai thực hiện các nội dung nêu trong Nghị quyết; Ban kiểm soát Công ty thực hiện nhiệm vụ giám sát, kiểm tra việc thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty CP Trung Đô nhất trí thông qua, với tỷ lệ biểu quyết nhất trí 100%.

THƯ KÝ ĐẠI HỘI

Ban
Hồ Trung Bảo

T/M ĐOÀN CHỦ TỊCH ĐẠI HỘI



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Nguyễn Hằng Sơn



BÁO CÁO
TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025 VÀ NHIỆM KỲ 5
NĂM 2021 - 2025; KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026 VÀ ĐỊNH
HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NHIỆM KỲ 2026 - 2030

Kính thưa toàn thể cổ đông,

Hôm nay, Công ty cổ phần Trung Đô tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026. Thay mặt HĐQT, tôi xin báo cáo Đại hội về hoạt động của HĐQT năm 2025, nhiệm kỳ 5 năm 2021-2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026, nhiệm kỳ 5 năm 2026-2030.

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025

1.1 Kết quả lãnh đạo nhiệm vụ SXKD trong năm 2025 như sau:

Chỉ tiêu	Thực hiện	Kế hoạch	% thực hiện
1. Doanh thu (Không bao gồm doanh thu nội bộ)	467.955 tr.đ	596.372 tr.đ	78,5%
2. Lợi nhuận trước thuế	7.072 tr.đ	19.850 tr.đ	35,6%
3. Cổ tức (dự kiến)	Không chia cổ tức	Không chia cổ tức	
4. Nộp ngân sách	18.405 tr.đ	30.000 tr.đ	61,4%

1.2 Báo cáo về việc thực hiện các nhiệm vụ khác theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và các định hướng chiến lược đề ra.

Trong năm vừa qua HĐQT Công ty đã lãnh đạo thực hiện chưa thành công Nghị quyết đại hội cổ đông đã đề ra, cụ thể:

– Doanh thu thực hiện chỉ đạt 78,5% kế hoạch giao, lợi nhuận trước thuế đạt 35,6%.

– Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 ngày 28/8/2025 về việc phát hành thêm 7.500.000 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ thêm 75 tỷ đồng trong Quý III và Quý IV/2025 :

Ngày 18/11/2025, HĐQT Công ty ban hành Nghị quyết số 51 điều chỉnh thời gian thực hiện chào bán cổ phần điều chỉnh sang Quý IV/2025 và

quý I/2026 do thời gian nộp hồ sơ và giải trình cấp phép chào bán cổ phần kéo dài so với dự kiến.

Ngày 2/2/2026, Ủy ban chứng khoán nhà nước cấp giấy chứng nhận chào bán thêm cổ phần cho Công ty. Thời gian thực hiện tối đa 90 ngày kể từ ngày cấp giấy chứng nhận chào bán.

Theo đề nghị của công ty, Ủy ban chứng khoán nhà nước ra Quyết định số 187/QĐ-UBCK ngày 26/3/2026 về việc chấp thuận gia hạn thời gian phân phối cổ phiếu đến hết ngày 01/6/2026.

Ngày 28/5/2026, Công ty kết thúc phân phối cổ phần từ đợt chào bán cổ phần ra công chúng với số tiền thu được là 50.000.000.000 đồng. (trong đó, số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán cổ phiếu là 49.998.900.000 đồng, do đã trừ phí chuyển tiền của Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam - VSDC).

Ngày 08/06/2026, do số tiền thực tế thu được không đủ sử dụng cho toàn bộ mục đích sử dụng vốn dự kiến, nên HĐQT quyết định điều chỉnh để phù hợp với nhu cầu thực tế của Công ty tại thời điểm hoàn thành đợt chào bán như sau:

TT	Nội dung	Phương án sử dụng vốn (dự kiến) trước điều chỉnh (*)		Phương án sử dụng vốn điều chỉnh	
		Số tiền (đồng)	Thời gian sử dụng dự kiến	Số tiền (đồng)	Thời gian sử dụng dự kiến
I	Thanh toán tiền vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) – Chi nhánh Vinh theo các Hợp đồng:	75.000.000.000	Trong Quý I,II năm 2026	39.998.900.000	Trong Quý II năm 2026
1	- Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2025-HĐCVNM/NHCT442-TRUNG ĐỒ ngày 08/08/2025	66.800.000.000		39.998.900.000	

2	- Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2022-HĐCVADAT/NHCT442-TRUNGDO ngày 01/03/2022	8.200.000.000	-	
II	Thanh toán tiền vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) – Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 140/HM25-NAN ngày 06/10/2025	-	10.000.000.000	
	Tổng	75.000.000.000	49.998.900.000	

1.3 Lãnh đạo và giám sát công tác đầu tư phát triển sản xuất vật liệu xây dựng và đầu tư bất động sản.

Dự án Khu liên hợp vật liệu xây dựng Trung Đô tại xã Nghi Văn (nay là xã Văn Kiều, tỉnh Nghệ An) tiếp tục được Công ty ưu tiên tập trung nguồn lực triển khai nhằm đảm bảo tiến độ theo kế hoạch đề ra. Tính đến cuối năm 2025, Dự án đã hoàn thành công tác xây dựng và đưa vào vận hành Nhà máy sản xuất đá nhân tạo tấm lớn với công suất 3,5 triệu m²/năm. Đồng thời, tháng 12/2025, Công ty đã tổ chức khởi công xây dựng Nhà máy gạch tuynel đất đỏ công suất 120 triệu viên/năm.

Đối với Dự án Nhà máy chế biến nguyên liệu Trung Đô Tân Kỳ, dự án đã được UBND tỉnh Nghệ An chấp thuận chủ trương đầu tư cho Công ty Cổ phần Trung Đô theo Quyết định số 90/QĐ-UBND ngày 07/09/2021. Dự án có công suất thiết kế 300.000 tấn/năm, đáp ứng nhu cầu nguyên liệu phục vụ sản xuất gạch cho các nhà máy trực thuộc Công ty. Trong năm 2025, Dự án đã hoàn thành các thủ tục pháp lý, công tác đền bù giải phóng mặt bằng và san lấp mặt bằng, đồng thời chuẩn bị đầy đủ các điều kiện cần thiết để triển khai lấp đất dây chuyền thiết bị.

1.4 Các cuộc họp Hội đồng quản trị

Trong năm 2025 và cả nhiệm kỳ vừa qua, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Trung Đô đã tổ chức các phiên họp định kỳ và họp bất thường theo đúng quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Các phiên họp định kỳ được tổ chức nhằm xem xét, phê duyệt kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm; đánh giá, tổng kết tình hình hoạt động sản

xuất kinh doanh theo từng quý và thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh cho quý tiếp theo. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị đã xem xét, quyết nghị và chỉ đạo triển khai nhiều nội dung quan trọng khác như: đầu tư máy móc, thiết bị; kế hoạch triển khai các dự án đầu tư; kế hoạch cung ứng nguyên, nhiên vật liệu; phương án vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; đồng thời thực hiện các thủ tục liên quan đến tăng vốn điều lệ của Công ty.

Đối với các phiên họp bất thường, Hội đồng quản trị tập trung xem xét, phê duyệt các phương án vay vốn tại các tổ chức tín dụng, thông qua các dự án đầu tư, kế hoạch triển khai thực hiện dự án và xử lý kịp thời các công việc phát sinh mang tính cấp bách nhằm đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được duy trì ổn định, hiệu quả.

Trong năm 2025, các thành viên Hội đồng quản trị đã tham gia đầy đủ và nghiêm túc các phiên họp, đảm bảo tỷ lệ tham dự theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị và tỷ lệ tham dự của từng thành viên được tổng hợp, báo cáo theo quy định hiện hành.

STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự
1	Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT	24	100%	
2	Nguyễn Duy Hiền	TV. HĐQT	24	100%	
3	Trần Văn Hoàn	TV. HĐQT	24	100%	
4	Đoàn Quang Lê	TV. HĐQT	24	100%	
5	Nguyễn Hoàng Phương Nga	TV. HĐQT	24	100%	

1.5 Hoạt động giám sát của HĐQT đối với giám đốc và các chức danh quản lý khác trong Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Trung Đô thường xuyên thực hiện công tác chỉ đạo, giám sát Ban Giám đốc trong quá trình tổ chức triển khai các nghị quyết về hoạt động sản xuất kinh doanh do Hội đồng quản trị ban hành.

Định kỳ hàng tháng, Công ty tổ chức các cuộc họp giao ban nhằm để Giám đốc Công ty báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh thực tế trong tháng, đồng thời trình bày kế hoạch sản xuất kinh doanh của tháng tiếp theo. Trên cơ sở đó, Hội đồng quản trị tiến hành đánh giá kết quả thực hiện các nghị quyết

đã ban hành, kịp thời xem xét, chỉ đạo và đưa ra các giải pháp điều chỉnh phù hợp nhằm đảm bảo hoàn thành các mục tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2021 – 2025

2.1 Kết quả hoạt động SXKD trong giai đoạn năm 2021 đến năm 2025.

Năm	Giá trị SXKD (Tr.đồng)	Doanh thu (Tr.đồng)	Lợi nhuận (Tr.đồng)	Cổ tức %	Nộp ngân sách (Tr.đ)
2021	610.949	802.384	118.108	16%	56.219
2022	701.333	696.344	116.231	15%	64.321
2023	964.165	522.796	43.497	5%	34.051
2024	436.717	483.049	21.390	0%	16.517
2025	473.416	467.955	7.072	0%	18.405

(Ghi chú : Không bao gồm doanh thu nội bộ)

2.2 Công tác đầu tư phát triển sản xuất vật liệu xây dựng

Trong giai đoạn 2021–2025, Công ty Cổ phần Trung Đô đã tập trung nguồn lực triển khai nhiều dự án đầu tư trọng điểm nhằm mở rộng quy mô sản xuất, nâng cao năng lực cạnh tranh và từng bước hoàn thiện chuỗi giá trị trong lĩnh vực vật liệu xây dựng. Các dự án và hạng mục đầu tư chủ yếu bao gồm:

- Dự án Nhà máy đá nung kết tẩm lớn công suất 3,5 triệu m²/năm tại Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô, xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc (nay là xã Văn Kiều, tỉnh Nghệ An), với giá trị quyết toán đạt 887,01 tỷ đồng.
- Dự án Nhà máy chế biến nguyên liệu Trung Đô Tân Kỳ có công suất 300.000 tấn/năm, đáp ứng nhu cầu nguyên liệu phục vụ sản xuất gạch cho Công ty, với giá trị thực hiện đầu tư dở dang ước đạt 25 tỷ đồng.
- Dự án đầu tư dây chuyền chế biến (lọc từ) đất nguyên liệu công suất 30 tấn/giờ tại Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô, với giá trị quyết toán đạt 74,125 tỷ đồng.
- Đầu tư mua sắm, lắp đặt và đưa vào sử dụng nhiều máy móc thiết bị, phương tiện vận tải phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh gạch; đầu tư máy móc thiết bị và trạm sản xuất bê tông tươi; dây chuyền chế tác đá CNC; đồng thời đầu tư xây dựng, hoàn thiện hệ thống showroom gạch tẩm lớn tại Hà Nội và Vinh. Tổng giá trị thực hiện của hạng mục này đạt 91,9 tỷ đồng.

Tổng giá trị đầu tư thực hiện trong giai đoạn 2021–2025 đạt khoảng 1.078 tỷ đồng.

2.3 Công tác đầu tư bất động sản:

Trong giai đoạn 2021-2025 Công ty không thực hiện dự án bất động sản mới.

2.4 Công tác bảo toàn và phát triển vốn

Công ty cổ phần Trung Đô thực hiện phương án tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường vào ngày 28/8/2025. Công ty đã hoàn tất việc thu tiền mua cổ phần vào ngày 28/5/2026, với số tiền thu được từ bán cổ phần phát hành thêm là 50 tỷ đồng.

Về tình hình vốn chủ sở hữu, tại thời điểm cuối năm 2025, vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 769,619 tỷ đồng, tăng 89,749 tỷ đồng so với thời điểm đầu năm 2021. Trong bối cảnh nền kinh tế còn gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng kéo dài của đại dịch COVID-19 và tình hình xung đột, bất ổn kinh tế toàn cầu, Công ty vẫn duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định và có lãi qua các năm.

Cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2023	Năm 2025
Vốn điều lệ						
Đầu năm	Tr.đ	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Cuối năm	Tr.đ	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Vốn chủ sở hữu						
Đầu năm	Tr.đ	679.870	728.897	771.263	767.974	764.570
Cuối năm	Tr.đ	728.897	771.263	767.974	764.570	769.619

III. PHƯƠNG HƯỚNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026 VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NHIỆM KỲ 2026 - 2030

3.1 Kế hoạch SXKD năm 2026

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đ.vị	Giá trị	Ghi chú
1	Giá trị SXKD	Tr.đ	924.986	

2	Doanh thu (Không bao gồm doanh thu nội bộ)	Tr.đ	641.073	
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	20.000	
4	Cổ tức (dự kiến)	%	Không chia cổ tức	
5	Thu nhập bình quân người/tháng	Tr.đ	9,0	
6	Vốn điều lệ:	Tr.đ	350.000	

3.2 Định hướng phát triển sản xuất kinh doanh trong 5 năm 2026-2030

• Định hướng các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh

Năm	Doanh thu (tr.đ) (Không bao gồm doanh thu nội bộ)	Lợi nhuận trước thuế (tr.đ)
2026	641.073	20.000
2027	850.000	45.000
2028	1.050.000	65.000
2029	1.250.000	85.000
2030	1.500.000	120.000

• Kế hoạch tài chính của công ty giai đoạn 2026 - 2030

Nhằm đảm bảo cân đối và đáp ứng đầy đủ nhu cầu vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như đầu tư phát triển trong giai đoạn tới, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Trung Đô dự kiến trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án không thực hiện chia cổ tức năm 2025, đồng thời không trích lập các quỹ. Toàn bộ lợi nhuận sau thuế dự kiến được giữ lại để phục vụ tái đầu tư và bổ sung nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty sẽ xem xét đề xuất ngân hàng nâng hạn mức vay vốn lưu động phù hợp với xu hướng gia tăng tài sản lưu động và nhu cầu bổ sung vốn lưu động cho Nhà máy gạch tuynel Nghi Văn dự kiến đưa vào vận hành vào cuối năm 2026. Đồng thời, Công ty cũng định hướng kéo dài thời gian vay vốn ngắn hạn lên trên 6 tháng nhằm phù hợp hơn với chu kỳ luân chuyển hàng tồn kho và đặc thù hoạt động sản xuất kinh doanh.

Từ năm 2026 trở đi, nghĩa vụ trả nợ vay dài hạn đến hạn của Công ty dự kiến tăng dần qua các năm. Do đó, Công ty xác định nhiệm vụ trọng tâm là đẩy mạnh công tác tiêu thụ sản phẩm, gia tăng doanh thu và dòng tiền, đồng

thời chủ động xây dựng kế hoạch tài chính nhằm đảm bảo nguồn trả nợ ngân hàng đầy đủ, đúng hạn theo cam kết.

Đối với các dự án đầu tư mới, Công ty dự kiến sử dụng nguồn vốn vay tối đa khoảng 70% tổng mức đầu tư, với thời gian vay từ 5 đến 10 năm. Song song với nguồn vốn tín dụng ngân hàng, Công ty sẽ nghiên cứu và bổ sung các hình thức huy động vốn khác như thuê tài chính, hợp đồng hợp tác kinh doanh và các phương thức huy động vốn phù hợp khác nhằm đa dạng hóa nguồn vốn và nâng cao hiệu quả tài chính.

- **Đầu tư mới các dự án sản xuất vật liệu xây dựng.**

Công ty định hướng tiếp tục đầu tư mở rộng các nhà máy mới, đồng thời nâng cấp các nhà máy hiện hữu theo hướng ứng dụng công nghệ sản xuất tiên tiến, hiện đại, mức độ tự động hóa cao nhằm nâng cao năng suất, chất lượng sản phẩm và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Cụ thể:

Đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất gạch tuynel đất đỏ công suất 120 triệu viên/năm thuộc Dự án Khu liên hợp vật liệu xây dựng Trung Đô.

Tiếp tục đầu tư hoàn thiện, nâng cấp và đưa dây chuyền số 2 tại Nhà máy gạch tuynel Hà Tĩnh vào hoạt động, nâng tổng công suất của nhà máy lên 120 triệu viên/năm.

Đầu tư Nhà máy khai thác và chế biến nguyên liệu Tân Kỳ nhằm chủ động nguồn nguyên liệu, đáp ứng đầy đủ nhu cầu đất sản xuất cho các nhà máy trực thuộc Công ty.

Hoàn thành việc triển khai toàn bộ các hạng mục thuộc Dự án Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô trong giai đoạn 2026–2030 theo đúng định hướng và tiến độ kế hoạch đề ra.

Ngay sau Đại hội đồng cổ đông năm 2026, Hội đồng quản trị sẽ khẩn trương triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội, ban hành kế hoạch hành động và các giải pháp cụ thể; đồng thời chỉ đạo Giám đốc và Ban điều hành Công ty tổ chức thực hiện đồng bộ, hiệu quả nhằm hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.

Kính thưa toàn thể các cổ đông.

Thay mặt Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Trung Đô, tôi xin trân trọng cảm ơn toàn thể Quý cổ đông cùng tập thể người lao động Công ty đã luôn đồng hành, đoàn kết và nỗ lực hết mình vì sự phát triển của Công ty trong suốt thời gian qua.

Một lần nữa, kính chúc Quý vị đại biểu, Quý cổ đông cùng toàn thể cán bộ, người lao động sức khỏe, hạnh phúc và thành công. Chúc Công ty chúng

ta ngày càng phát triển bền vững và đạt được nhiều thành tựu trong thời gian tới.

Xin trân trọng cảm ơn!

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



NGUYỄN HỒNG SƠN

Số : 415/ĐHCĐ-BC

Nghệ An, ngày 29 tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO
TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025 VÀ NHIỆM
KỲ 5 NĂM 2021-2025; KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026
VÀ NHIỆM KỲ 5 NĂM 2026-2030

Kính thưa toàn thể cổ đông,

Hôm nay, Công ty cổ phần Trung Đô long trọng tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026. Thay mặt Ban Giám đốc Công ty, tôi xin trình bày trước Đại hội báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và tổng kết tình hình thực hiện nhiệm vụ trong nhiệm kỳ 2021–2025; đồng thời báo cáo, trình Đại hội xem xét thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 và định hướng, mục tiêu phát triển trong nhiệm kỳ 2025 - 2030 như sau:

PHẦN THỨ NHẤT
KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025 và 5 NĂM 2021-2025

I. TÌNH HÌNH CHUNG CỦA DOANH NGHIỆP

Giai đoạn 2021–2025 được đánh giá là một chu kỳ kinh tế đặc biệt đối với Việt Nam và thế giới, khi nền kinh tế toàn cầu trải qua nhiều biến động lớn và chưa từng có tiền lệ. Giai đoạn này bắt đầu với những tác động nghiêm trọng của đại dịch COVID-19, tiếp đến là quá trình phục hồi kinh tế mạnh mẽ, sau đó chuyển sang giai đoạn tăng trưởng đi kèm với áp lực lạm phát, lãi suất tăng cao và khủng hoảng năng lượng phát sinh từ các xung đột địa chính trị tại nhiều khu vực trên thế giới.

Trong bối cảnh đó, ngành sản xuất gạch ốp lát chịu ảnh hưởng nặng nề do thị trường bất động sản phát triển thiếu cân đối, dư thừa phân khúc bất động sản cao cấp và bất động sản nghỉ dưỡng, dẫn đến nhu cầu vật liệu xây dựng suy giảm. Thị trường gạch ốp lát tiếp tục trong tình trạng cung vượt cầu; hoạt động xuất khẩu gặp nhiều khó khăn do cạnh tranh ngày càng gay gắt, đặc biệt trước sự gia tăng mạnh của sản phẩm nhập khẩu từ Trung Quốc và Ấn Độ vào thị trường Việt Nam. Quá trình cạnh tranh và thanh lọc thị trường cũng khiến nhiều doanh nghiệp có năng lực tài chính và quản trị yếu dần bị đào thải.

Trong điều kiện nhiều khó khăn, thách thức như trên, Công ty Cổ phần Trung Đô vẫn tập trung triển khai chương trình đầu tư với tổng giá trị gần 1.100 tỷ đồng – mức đầu tư lớn nhất kể từ khi thành lập và phát triển Công ty đến nay. Nổi bật trong giai đoạn này là Dự án Nhà máy sản xuất đá nung kết tẩm lớn Trung Đô Slabstone thuộc Khu liên hợp vật liệu xây dựng Trung Đô, với tổng

giá trị đầu tư khoảng 961 tỷ đồng, công suất thiết kế 3,5 triệu m²/năm, sử dụng dây chuyền công nghệ sản xuất tiên tiến, hiện đại hàng đầu thế giới do SACMI cung cấp.

Tuy nhiên, do Nhà máy Trung Đô Slabstone mới chính thức đi vào vận hành sản xuất từ giữa năm 2023 nên hiệu quả kinh tế của dự án trong giai đoạn đầu chưa đạt như kỳ vọng; thị trường tiêu thụ sản phẩm còn gặp nhiều khó khăn, trong khi chi phí lãi vay lớn đã ảnh hưởng đáng kể đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh chung của Công ty so với giai đoạn trước.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ SXKD NĂM 2025

2.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

* Một số chỉ tiêu kinh tế chủ yếu :

TT	Chỉ tiêu	Đ.vị	Năm 2025	Năm 2024	So sánh
1	Giá trị SXKD	Tr.đ	473.416	436.717	+ 36.699
2	Doanh thu (không bao gồm doanh thu nội bộ)	Tr.đ	467.955	483.049	-15.094
2	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	7.072	21.390	-14.318
4	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	1,5%	4,4%	-2,9%
5	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/VĐL	%	2,3%	7,1%	-4,7%
6	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/VĐL	%	1,7%	4,5%	-2,8%
7	Lãi cơ bản/cổ phiếu	đ	165,6	453,6	-288
8	Tỷ suất cổ tức / VĐL	%	Không chia cổ tức(Dự kiến)	Không chia cổ tức	
9	Nộp ngân sách nhà nước	Tr.đ	18.405	16.517	+1.888
10	Lao động và tiền lương				
	- Tổng số lao động sử dụng	Người	468	492	-24
	- Thu nhập bình quân người/tháng	Tr.đ	8,5	8,0	0,5
	- Nộp BHXH, BHYT, BHTN	Tr.đ	9.701	8.364	1.337
11	Vốn điều lệ	Tr.đ	300.000	300.000	0

2.2 Kết quả SXKD vật liệu xây dựng.

T T	Sản phẩm	ĐVT	Thực hiện 2025	Thực hiện 2024	So sánh
1	Gạch ốp lát+đá nung kết				
-	Sản xuất	Tr.m2	1,162	1,234	-0,072
-	Tiêu thụ	Tr.m2	0,914	1,015	-0,101
2	Ngói gốm sứ				
-	Sản xuất	Tr.viên	0,121	1,293	-1,172
-	Tiêu thụ	Tr.viên	0,735	1,034	-0,299
3	Gạch xây (quy tiêu chuẩn)				
-	Sản xuất	Tr.viên	86,493	74,732	+11,761
-	Tiêu thụ	Tr.viên	108,401	77,849	+30,552
4	Bê tông thương phẩm	M3	125.552	130.218	- 4.666

Sản lượng sản xuất gạch ốp lát và ngói gốm sứ trong giai đoạn vừa qua có xu hướng giảm, phản ánh những khó khăn chung của thị trường tiêu thụ vật liệu xây dựng. Trước áp lực tiêu thụ chậm và nhằm kiểm soát lượng hàng tồn kho, Công ty đã chủ động điều chỉnh, cắt giảm sản lượng sản xuất phù hợp với nhu cầu thị trường thực tế.

Đối với lĩnh vực sản xuất gạch tuynel, năm 2025 ghi nhận mức tăng trưởng tiêu thụ tích cực khi sản lượng tiêu thụ tăng thêm 30,5 triệu viên so với năm trước. Nhu cầu thị trường tăng cao khiến sản lượng sản xuất không đáp ứng kịp tốc độ tiêu thụ, hàng tồn kho giảm mạnh và các nhà máy phải duy trì hoạt động ở mức công suất tối đa.

Trong khi đó, sản lượng bê tông thương phẩm giảm chủ yếu do hạn chế về nguồn cung cát xây dựng, mặc dù nhu cầu thị trường đối với sản phẩm bê tông vẫn ở mức cao. Việc thiếu hụt nguyên liệu đầu vào đã ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng vận hành và cung ứng của trạm bê tông.

Tổng doanh thu của khối vật liệu xây dựng trong năm 2025 đạt 393,9 tỷ đồng, chiếm 84,2% tổng doanh thu toàn Công ty, tiếp tục giữ vai trò là lĩnh vực hoạt động chủ lực của Công ty.

2.3 Thực hiện các dự án đầu tư bất động sản

Trong năm 2025 Công ty không thực hiện dự án bất động sản mới.

2.4 Công tác đầu tư phát triển sản xuất năm 2025

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục đầu tư bổ sung máy móc, thiết bị và triển khai các hạng mục phục vụ mở rộng năng lực sản xuất, cụ thể như sau:

Đầu tư bổ sung trạm trộn bê tông công suất 120 m³/giờ, xe bơm bê tông, xe trộn bê tông và máy xúc lật cho Trạm bê tông tại Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang với tổng giá trị đầu tư 11,2 tỷ đồng.

Đầu tư mua sắm máy móc, thiết bị phục vụ thi công san lấp mặt bằng Nhà máy gạch tuynel Nghi Văn với giá trị 3,3 tỷ đồng.

Thực hiện thi công san lấp mặt bằng và lắp đặt máy nghiền đá tại Nhà máy chế biến nguyên liệu Tân Kỳ với giá trị đầu tư 20,1 tỷ đồng.

Tổ chức khởi công xây dựng Nhà máy gạch tuynel đất đồi công suất 120 triệu viên/năm thuộc Dự án Khu liên hợp vật liệu xây dựng Trung Đô.

Tổng giá trị đầu tư thực hiện trong năm 2025 đạt 34,6 tỷ đồng.

2.5 Đánh giá về tình hình thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2025 so với chỉ tiêu Đại hội cổ đông đề ra:

- Doanh thu thực hiện năm 2025 đạt 467,955 tỷ đồng, tương đương 78,5% kế hoạch Đại hội cổ đông giao.

- Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2025 đạt 7,072 tỷ đồng, tương đương 35,6% kế hoạch Đại hội cổ đông giao, giảm 14,318 tỷ đồng so với năm trước.

2.6 Một số công việc chủ yếu Công ty đã thực hiện đem lại kết quả kinh doanh và đầu tư phát triển trong năm 2025:

- Công tác tổ chức sản xuất .

Tiếp tục hoàn thiện, tối ưu hoá quy trình sản xuất, nâng cao hiệu quả công tác quản lý máy móc, thiết bị; tối ưu hóa việc vận hành và khai thác dây chuyền công nghệ tại Nhà máy Slabstone nhằm nâng cao năng suất, chất lượng sản phẩm và hiệu quả sản xuất kinh doanh. Đồng thời, đẩy mạnh hoạt động nghiên cứu, cải tiến công nghệ để sản xuất thành công sản phẩm đá nung kết kích thước 2.700 mm, đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng của thị trường.

- Công tác kiểm soát chất lượng sản phẩm và giảm chi phí sản xuất.

Công ty tiếp tục duy trì và áp dụng hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2015 và hệ thống quản lý môi trường ISO 14001 nhằm nâng cao hiệu quả quản trị, kiểm soát chất lượng sản phẩm và đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Đồng thời, Công ty thực hiện kiểm soát chặt chẽ chất lượng nguyên, nhiên vật liệu đầu vào; ưu tiên sử dụng các loại nguyên liệu phù hợp, sẵn có tại địa phương nhằm tối ưu chi phí sản xuất và chủ động nguồn cung. Bên

cạnh đó, Công ty thường xuyên rà soát, đánh giá các nhà cung cấp và cập nhật kịp thời diễn biến thị trường để kiểm soát hiệu quả giá đầu vào, góp phần nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

- Về công tác tài chính kế toán.

Phòng Tài chính – Kế toán chủ động tham mưu, xây dựng phương án thu xếp nguồn vốn linh hoạt, hiệu quả, đáp ứng đầy đủ nhu cầu vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển của Công ty. Đồng thời, thực hiện công tác giám sát, quản lý và sử dụng nguồn vốn chặt chẽ, đảm bảo an toàn tài chính và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

Trong quá trình hoạt động, Công ty luôn thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định; không phát sinh nợ quá hạn tại các tổ chức tín dụng, không có nợ đọng thuế và thực hiện đầy đủ việc đóng bảo hiểm cho người lao động.

- Về công tác kế hoạch.

Phòng Kế hoạch đã thực hiện tốt công tác dự báo, thường xuyên theo dõi sát tình hình thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh tại các đơn vị trực thuộc nhằm kịp thời tham mưu Ban Lãnh đạo Công ty đưa ra các giải pháp chỉ đạo, điều hành phù hợp.

Đồng thời, Phòng Kế hoạch thực hiện hiệu quả công tác quản lý định mức kinh tế kỹ thuật, định mức tiêu hao nguyên, nhiên vật liệu tại các đơn vị trực thuộc; tổ chức lập báo cáo nghiên cứu đầu tư các dự án phát triển và thực hiện công tác quyết toán theo đúng quy định, đảm bảo kịp thời và đáp ứng yêu cầu quản lý của Công ty.

- Về công tác tổ chức lao động:

Hội đồng quản trị Công ty đã tập trung chỉ đạo quyết liệt công tác tái cơ cấu sản xuất nhằm nâng cao năng suất lao động và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty thực hiện rà soát, sắp xếp lại lao động tại các đơn vị, bộ phận hoạt động kém hiệu quả; đồng thời tinh gọn bộ máy, giảm lao động gián tiếp và bố trí nhân sự phù hợp với yêu cầu sản xuất thực tế.

Bên cạnh đó, Công ty luôn thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách bảo hiểm đối với người lao động theo đúng quy định của Nhà nước, góp phần tạo sự yên tâm, tin tưởng để người lao động ổn định công tác và gắn bó lâu dài với Công ty.

- Về kinh doanh bán hàng.

Công ty tích cực tham gia các kỳ hội chợ Vietbuild thường niên nhằm quảng bá thương hiệu, giới thiệu các dòng sản phẩm gạch ốp lát cao cấp và đá nung kết đến khách hàng, đối tác và thị trường trong nước. Qua đó, từng bước mở rộng hệ thống phân phối, nâng cao năng lực cạnh tranh và khẳng định vị thế thương hiệu của Công ty trên thị trường vật liệu xây dựng.

Bên cạnh đó, Công ty đã thành lập Công ty Cổ phần Thương mại Trung Đô là công ty con trực thuộc, có chức năng tổ chức hoạt động kinh doanh, tiêu thụ các sản phẩm gạch ốp lát và đá nung kết do các nhà máy của Công ty sản xuất, góp phần nâng cao hiệu quả công tác bán hàng và phát triển thị trường.

III. TỔNG KẾT CÔNG TÁC SẢN XUẤT KINH DOANH 5 NĂM 2021-2025

3.1. Kết quả hoạt động SXKD trong 5 năm 2021 – 2025

Năm	Giá trị SXKD (Tr.đồng)	Doanh thu (Tr.đồng)	Lợi nhuận (Tr.đồng)	Cổ tức (%)	Nộp ngân sách (Tr.đ)
2021	610.949	802.384	118.108	16%	56.219
2022	701.333	696.344	116.231	15%	64.321
2023	964.165	522.796	43.497	5%	34.051
2024	436.717	483.049	21.390	0%	16.517
2025	473.416	467.955	7.072	0%(dự kiến)	18.405

3.2. Công tác đầu tư phát triển sản xuất vật liệu xây dựng

Trong giai đoạn 2021–2025, Công ty đã tập trung nguồn lực triển khai nhiều dự án đầu tư trọng điểm nhằm mở rộng quy mô sản xuất, nâng cao năng lực cạnh tranh và hoàn thiện chuỗi sản xuất – kinh doanh vật liệu xây dựng. Các dự án và hạng mục đầu tư chủ yếu bao gồm:

- Nhà máy sản xuất đá nung kết tấm lớn công suất 3,5 triệu m²/năm tại Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô, xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc (nay là xã Văn Kiều, tỉnh Nghệ An), với giá trị quyết toán đạt 887,01 tỷ đồng.
- Dự án Nhà máy chế biến nguyên liệu Trung Đô Tân Kỳ có công suất 300.000 tấn/năm, đáp ứng nhu cầu nguyên liệu phục vụ sản xuất gạch cho Công ty, với giá trị thực hiện đầu tư dở dang ước đạt 25 tỷ đồng.
- Dự án đầu tư dây chuyền chế biến (lọc từ) đất nguyên liệu công suất 30 tấn/giờ tại Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô, với giá trị quyết toán đạt 74,125 tỷ đồng.
- Đầu tư mua sắm, lắp đặt và đưa vào sử dụng nhiều máy móc thiết bị, phương tiện vận tải phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh gạch; đầu tư máy móc thiết bị và trạm sản xuất bê tông tươi; dây chuyền chế tác

đá CNC; đồng thời đầu tư hệ thống showroom gạch tấm lớn tại Hà Nội và Vinh, với tổng giá trị thực hiện đạt 91,9 tỷ đồng.

Tổng giá trị đầu tư thực hiện trong giai đoạn 2021–2025 đạt khoảng 1.078 tỷ đồng.

3.3 Công tác đầu tư bất động sản:

Trong giai đoạn 2021–2025, Công ty không triển khai thực hiện các dự án đầu tư bất động sản mới.

Kính thưa toàn thể Quý cổ đông,

Trên đây là những nội dung cơ bản về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2025 và giai đoạn 2021–2025. Mặc dù phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức do ảnh hưởng kéo dài của đại dịch COVID-19 và tình hình xung đột vũ trang tại nhiều khu vực trên thế giới, Công ty vẫn duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định và có lãi qua các năm.

PHẦN THỨ HAI PHƯƠNG HƯỚNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026 VÀ 5 NĂM 2026-2030

I. NHIỆM VỤ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đ.vị	Giá trị	Ghi chú
1	Giá trị SXKD	Tr.đ	924.986	
2	Doanh thu	Tr.đ	641.073	
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	20.000	
4	Nộp ngân sách nhà nước	Tr.đ	35.000	
8	Đầu tư mới	Tr.đ	224.500	
8.1	<i>Nhà máy gạch tuynel đất đồi công suất 120 triệu viên/năm</i>	Tr.đ	199.430	
8.2	<i>Nhà máy chế biến nguyên liệu Tân Kỳ</i>	Tr.đ	14.000	
8.3	<i>Khác</i>	Tr.đ	11.070	

9	Thu nhập bình quân người/tháng	Triệu	9,0	
---	--------------------------------	-------	-----	--

II. NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM TRONG 5 NĂM 2026 -2030

- Tập trung nguồn lực để hoàn thành toàn bộ các hạng mục thuộc Dự án Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô theo đúng tiến độ kế hoạch đề ra.
- Hoàn thành đầu tư và đưa vào hoạt động Dự án Nhà máy chế biến nguyên liệu Tân Kỳ nhằm chủ động nguồn nguyên liệu phục vụ sản xuất.
- Khai thác tối đa công suất sản xuất của các nhà máy gạch tuynel Trung Đô nhằm đáp ứng nhu cầu tiêu thụ ngày càng tăng của thị trường.
- Tăng cường năng lực hoạt động của bộ máy kinh doanh tại Công ty và Công ty Cổ phần Thương mại Trung Đô, nâng cao hiệu quả công tác bán hàng, mở rộng hệ thống phân phối và thúc đẩy tiêu thụ sản phẩm.
- Tập trung cao nhất nguồn lực và năng lực quản trị cho Nhà máy Trung Đô Slabstone; đẩy mạnh sản xuất các dòng sản phẩm gạch ốp lát tấm lớn và đá nung kết cao cấp có chất lượng, tính thẩm mỹ và giá thành cạnh tranh. Đồng thời, xây dựng chiến lược kinh doanh linh hoạt, phù hợp với diễn biến thị trường và bối cảnh cạnh tranh ngày càng gay gắt. Công ty tiếp tục phát triển mạng lưới phân phối trong nước, đặc biệt chú trọng mở rộng thị trường xuất khẩu; đồng thời xây dựng chiến lược truyền thông thương hiệu bài bản nhằm nâng cao mức độ nhận diện thương hiệu gạch tấm lớn của Công ty trên thị trường.

III. BIỆN PHÁP THỰC HIỆN NHIỆM VỤ SXKD NĂM 2026 VÀ 5 NĂM 2025-2030

- Đầu tư khai thác các mỏ đất tại Tân Kỳ, Nghi Văn và Thạch Hà nhằm chủ động nguồn nguyên liệu, đáp ứng nhu cầu phục vụ sản xuất của các nhà máy trực thuộc Công ty.
- Tăng cường công tác quản trị hàng tồn kho đối với nguyên, nhiên vật liệu, vật tư đầu vào và thành phẩm, đảm bảo cân đối hợp lý giữa sản xuất và tiêu thụ.
- Thực hiện quản trị chặt chẽ chất lượng và giá thành sản phẩm; duy trì và áp dụng hiệu quả hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 và hệ thống quản lý môi trường ISO 14001:2015 trong toàn Công ty.
- Tiếp tục cải tiến, đầu tư công nghệ, máy móc thiết bị theo hướng hiện đại, tự động hóa cao tại từng công đoạn sản xuất; ưu tiên sử dụng các

loại nguyên, nhiên vật liệu phù hợp và sẵn có tại địa phương nhằm tối ưu chi phí sản xuất và nâng cao hiệu quả hoạt động.

- Tập trung phát triển nguồn nhân lực có trình độ chuyên môn, năng lực quản lý và tay nghề phù hợp nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển sản xuất kinh doanh trong giai đoạn mới.

- Chủ động huy động và đa dạng hóa các nguồn vốn phục vụ đầu tư phát triển, bao gồm: vốn tự có, vốn góp huy động, vốn vay từ các ngân hàng thương mại, vốn phát hành cổ phiếu ra công chúng và các nguồn vốn hợp pháp khác nhằm đảm bảo nguồn lực triển khai các dự án đầu tư mới của Công ty.

- Tiếp tục sắp xếp lại bộ máy quản lý đủ mạnh, phù hợp, gọn nhẹ, tăng cường công tác quản trị điều hành chuyên nghiệp, trách nhiệm rõ ràng và chuyển đổi số mạnh mẽ.


- Xây dựng phương án hoạt động SXKD của Công ty trên cơ sở bám sát thị trường, thu thập thông tin để xử lý linh hoạt trong các phương án đầu tư và SXKD.

Kính thưa Đại hội,

Mặc dù dự báo tình hình thị trường và môi trường kinh doanh trong thời gian tới vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức, tuy nhiên với bề dày kinh nghiệm trong hoạt động sản xuất kinh doanh, cùng năng lực sản xuất được đầu tư đồng bộ bằng công nghệ hiện đại tiên tiến hàng đầu thế giới, Ban Điều hành tin tưởng Công ty sẽ triển khai thực hiện và hoàn thành tốt các mục tiêu, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2026 cũng như kế hoạch phát triển giai đoạn 2026–2030.

Kính chúc Quý vị cổ đông sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Xin trân trọng cảm ơn!

GIÁM ĐỐC CÔNG TY 

NGUYỄN DUY HIỀN

Số : 416/ĐHCĐ-BC

Nghệ An, ngày 29 tháng 06 năm 2026



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
TRÌNH ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính thưa toàn thể Quý cổ đông,

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp;
- Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Ban kiểm soát được quy định tại Điều lệ hoạt động của Công ty CP Trung Đô.
- Căn cứ báo cáo tài chính từ năm 2021 đến năm 2025 của Công ty CP Trung Đô đã được kiểm toán.

Ban kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 các nội dung chính như sau:

I- HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NHIỆM KỲ.

Thực hiện nghị quyết đại hội cổ đông nhiệm kỳ 2021-2025, Ban kiểm soát đã thống nhất đề ra chương trình làm việc để thực hiện nhiệm vụ phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh toàn công ty, nắm bắt kịp thời nội dung các nghị quyết của Hội đồng quản trị ban hành, hàng năm tiến hành kiểm tra, phân tích và đánh giá các chỉ tiêu trong hoạt động sản xuất kinh doanh của từng đơn vị trực thuộc như: doanh thu, chi phí sản xuất, giá thành sản phẩm, tình hình công nợ phải thu của khách hàng, báo cáo Hội đồng quản trị và Ban giám đốc, làm cơ sở cho Lãnh đạo Công ty chỉ đạo công tác quản lý chi phí đầu vào, rà soát định mức tiêu hao để tiết kiệm trong sản xuất. Tăng cường kiểm soát khâu bán hàng, đẩy mạnh việc đối chiếu và thu hồi công nợ, hạn chế phát sinh nợ xấu khó đòi.

II- ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NHIỆM KỲ.

Nhiệm kỳ 2021-2025 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới và trong nước có nhiều biến động lớn. Đại dịch covid-19 bùng phát trên phạm vi toàn cầu, làm đứt gãy chuỗi cung ứng, suy giảm thương mại, đầu tư và nhu cầu tiêu dùng, tác động nghiêm trọng đến hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Sau đại dịch,

kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với lạm phát tăng cao, chính sách thắt chặt tiền tệ của nhiều quốc gia, xung đột địa chính trị kéo dài, giá nhiên liệu và nguyên vật liệu biến động mạnh, làm gia tăng áp lực đối với các ngành kinh tế.

Ngành sản xuất vật liệu xây dựng cũng chịu nhiều tác động lớn như: gián đoạn chuỗi cung ứng nguyên liệu, tăng chi phí logistics và ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất và tiêu thụ sản phẩm, thị trường bất động sản và xây dựng có thời điểm chững lại làm nhu cầu VLXD giảm sút đáng kể. Bên cạnh đó, giá nguyên vật liệu đầu vào như đất sét, feldspar, men màu và đặc biệt là giá nhiên liệu, điện năng liên tục tăng làm chi phí sản xuất gia tăng, gây áp lực lớn đến hiệu quả SXKD của doanh nghiệp.

Trong điều kiện thị trường tiêu thụ còn khó khăn, HĐQT công ty đã chỉ đạo tập trung triển khai nhiều giải pháp nhằm tăng cường tiếp thị và tiêu thụ sản phẩm, đồng thời buộc phải cắt giảm sản xuất hợp lý để giảm hàng tồn kho. Không ngừng nghiên cứu ứng dụng công nghệ, cải tiến và tổ chức sản xuất, đa dạng hóa thị trường, kiểm soát chi phí hiệu quả, nâng cao chất lượng hàng hóa sản phẩm, kiên trì phát triển đá nung kết, gạch ốp lát cao cấp, đa hóa chủng loại sản phẩm nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường.

III-KIỂM SOÁT VIỆC THỰC HIỆN NHIỆM VỤ SẢN XUẤT KINH DOANH NHIỆM KỲ NĂM 2021-2025.

Bên cạnh những khó khăn chung của nền kinh tế trong nước cũng như trên thế giới, công ty cũng có những khó khăn riêng của mình: Dây chuyền sản xuất tại một số nhà máy gạch tuynel đã đầu tư lâu năm, nay xuống cấp, Nhà máy Trung Đô Slabstone đi vào hoạt động trong giai đoạn nhu cầu tiêu thụ gạch ốp lát đang chững lại. Nguyên liệu đầu vào cho các sản phẩm truyền thống như gạch xây, gạch ốp lát ngày càng khan hiếm. Giá cả vật tư tăng cao đã làm tăng giá thành sản phẩm. Mặc dù các sản phẩm Trung Đô là những thương hiệu được nhiều khách hàng tin dùng nhưng trong bối cảnh nền kinh tế có nhiều biến động, nhu cầu xây dựng, đầu tư giảm sút nên kết quả sản xuất kinh doanh của công ty chưa đạt được như kế hoạch đề ra.

1- Kết quả thực hiện được từ năm 2021 đến năm 2025:

Đơn vị tính : 1.000.000 đồng

CÁC CHỈ TIÊU	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1- Doanh thu thực hiện	840.814	764.966	630.116	541.331	546.823
Trong đó: * Doanh thu nội bộ	38.429	68.622	107.320	58.282	78.868
* Doanh thu trên báo cáo tài chính hợp nhất	802.384	696.344	522.796	483.049	467.955

toàn công ty					
a- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng	371.494	445.683	294.886	270.884	286.013
b- Sản xuất kinh doanh bê tông thương phẩm	99.213	101.617	110.274	116.588	117.657
c- Sản xuất kinh doanh bất động sản	319.520	137.165	99.698	76.928	47.042
d- Dịch vụ và hoạt động khác	12.157	11.879	17.938	18.649	17.243
2- Lợi nhuận sau thuế TNDN	94.527	93.042	34.816	13.608	5.167
3- Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Đơn vị tính VND)	3.151	3.101	1.161	454	172

Nhìn vào số liệu các chỉ tiêu SXKD đã thực hiện trong 5 năm qua, chúng ta nhận thấy tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn, kết quả giảm dần qua từng năm. Bên cạnh chịu tác động từ những yếu tố khách quan chung của nền kinh tế, việc giảm sút này cũng đến từ những khó khăn trong giai đoạn đầu sau khi đầu tư mở rộng quy mô sản xuất. Công ty vừa đưa NM gạch Slabstone vào hoạt động, vốn đầu tư lớn, sản phẩm mới đưa vào thị trường nên khả năng tiêu thụ còn hạn chế, chưa bù đắp được khấu hao và lãi vay. Mặc dù vậy, doanh thu và lợi nhuận của các sản phẩm thương hiệu khác do Công ty sản xuất như gạch tuynel và bê tông thương phẩm vẫn ổn định và tăng trưởng qua từng năm.

IV- THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY NĂM 2025.

1- Công tác lập và kiểm toán báo cáo tài chính:

Đến hết năm 2025, Ban Kiểm soát không phát hiện trường hợp bất thường nào trong các báo cáo tài chính được lập của Công ty. Hệ thống kiểm soát tài chính và chế độ giao ban vận hành tốt, phát hiện kịp thời các vấn đề, đề xuất các kiến nghị và giải pháp phù hợp. Ban Kiểm soát đồng ý với các đánh giá về hoạt động và tài chính trong các báo cáo của kiểm toán.

Báo cáo tài chính của Công ty năm 2025 đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt. Theo kết luận của đơn vị kiểm toán, Báo cáo tài chính Công ty năm 2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính của Công ty cổ phần Trung Đô tại thời điểm 31/12/2025; cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính là phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện hành.

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu tài chính	31/12/2025	Tỷ lệ % so với năm 2024
I. Tổng tài sản	1.585.070	100,22%
1. Tài sản ngắn hạn	620.124	106.16%
2. Tài sản dài hạn	964.945	96.74%
II. Tổng nguồn vốn	1.585.070	100,22%
1. Nợ phải trả	815.451	99.81%
<i>a-Nợ ngắn hạn</i>	477.179	108.42%
<i>b-Nợ dài hạn</i>	338.272	89,76%
2. Vốn chủ sở hữu	769.619	100.66%
<i>Trong đó: Vốn góp của chủ sở hữu</i>	300.000	100%

2- Đánh giá một số chỉ tiêu tài chính cơ bản:

- Tổng tài sản năm 2025 tăng nhẹ so với năm 2024 từ 1.581.562 triệu đồng lên 1.585.070 triệu đồng. Bên cạnh việc tài sản dài hạn giảm do khấu hao, tài sản ngắn hạn không bao gồm hàng tồn kho tăng đáng kể, điều này cho thấy khả năng thanh toán nhanh của công ty vẫn đảm bảo, có đủ tài sản có khả năng thanh khoản cao để trang trải nghĩa vụ trả nợ.

- Tỷ lệ vốn chủ sở hữu/tổng tài sản năm 2025 là 48,55% so với năm 2024 là 48,34%, cho thấy trong giai đoạn mới đầu tư lớn vào Dự án NM gạch tấm lớn Slabstone, Công ty cần huy động nhiều vốn vay để đầu tư và phục vụ sản xuất kinh doanh song vẫn giữ được sự tự chủ về tài chính ở mức ổn định và an toàn.

- Tỷ lệ hàng tồn kho/Nợ phải trả ngắn hạn năm 2025 là 99,08% so với năm 2024 là 105,19%, cho thấy công ty giảm được rủi ro ứ đọng vốn so với 2024.

- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu năm 2025 là 1,1% so với năm 2024 là 2,8% cho thấy mặc dù công ty đã nỗ lực để cắt giảm, tiết kiệm chi phí sản xuất kinh doanh song việc tiêu thụ gạch tấm lớn còn nhiều khó khăn, kéo theo chi phí do tạm ngừng sản xuất lớn làm giảm lợi nhuận của Công ty.

V- KIỂM SOÁT TÌNH HÌNH QUẢN LÝ VÀ ĐIỀU HÀNH CÔNG TY CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC.

1 - Hội đồng quản trị công ty.

Hàng năm, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường để triển khai nhiều nội dung thuộc thẩm quyền. Hoạt động điều hành của HĐQT tuân thủ đúng các quy định của pháp luật trong công tác quản lý cũng như trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Hội đồng quản trị đã giám sát chặt chẽ và chỉ đạo kịp thời Ban giám đốc trong hoạt động điều hành SXKD, giám sát việc thực hiện Nghị quyết đại hội

đồng cổ đông đã thông qua.

Các thành viên Hội đồng quản trị đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật doanh nghiệp và điều lệ của Công ty, luôn tâm huyết, nhiệt tình và đoàn kết trong lãnh đạo sản xuất, có quyết sách đúng đắn nhằm thúc đẩy sản xuất, tăng doanh thu, tăng lợi nhuận, nộp ngân sách cho nhà nước đầy đủ, đời sống người lao động ngày càng được nâng cao.

2 - Ban giám đốc:

Ban giám đốc công ty, sau khi được Hội đồng quản trị giao nhiệm vụ, đã tổ chức điều hành sản xuất kinh doanh đúng với chức năng, nhiệm vụ được phân công, phân cấp trong điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty. Giám đốc công ty đã triển khai công việc trên cơ sở nghị quyết Hội đồng quản trị đề ra, bằng các biện pháp cụ thể, giao xuống từng đơn vị, phòng ban, từng xí nghiệp trực thuộc để thực hiện. Hàng tháng, tổ chức giao ban sơ kết tình hình sản xuất kinh doanh tháng trước và đề ra nhiệm vụ cho tháng sau.

Ban giám đốc đã phát huy cao vai trò lãnh đạo, quản lý và điều hành trong sản xuất, đồng thời đề ra các biện pháp, quyết sách hợp lý để tháo gỡ khó khăn, tận dụng tối đa mọi nhân tài vật lực để duy trì hoạt động sản xuất ổn định và có lãi.

VI - KẾT LUẬN.

Các hoạt động của Công ty trong nhiệm kỳ qua tuân thủ đúng Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ của Công ty, các quy định liên quan và chấp hành đúng nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết của HĐQT. Hoạt động công bố thông tin của Công ty cũng tuân thủ các quy định hiện hành.

Trên đây là toàn bộ báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

**TM.BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Phan Đăng Dũng

TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về việc: Thông qua báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Trung Đô;

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Trung Đô kính trình Đại hội cổ đông báo cáo tài chính tổng hợp và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt, đã được Ban kiểm soát Công ty kiểm tra và công bố thông tin theo quy định của Pháp luật. Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bao gồm:

1. Báo cáo của Ban Giám đốc;
2. Báo cáo của Kiểm toán độc lập: *Đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần*;
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025;
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025;
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2025;
6. Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2025.

Trong đó, một số chỉ tiêu cơ bản như sau:

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Tại ngày 31/12/2025 (BTC tổng hợp)	Tại ngày 31/12/2025 (BTC hợp nhất)
I. TỔNG TÀI SẢN	đồng	1.580.507.905.500	1.585.070.099.717
1. Tài sản ngắn hạn	đồng	614.762.274.918	620.124.469.135
2. Tài sản dài hạn	đồng	965.745.630.582	964.945.630.582
II. NỢ PHẢI TRẢ	đồng	812.081.610.844	815.451.032.673
1. Nợ ngắn hạn	đồng	473.809.981.256	477.179.402.985
2. Nợ dài hạn	đồng	338.271.629.688	338.271.629.688
III. VỐN CHỦ SỞ HỮU	đồng	768.426.294.656	769.619.067.044



1. Vốn góp của chủ sở hữu	đồng	300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	đồng	70.108.165.888	70.108.165.888
3. Quỹ đầu tư phát triển	đồng	235.822.094.322	235.822.094.322
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	đồng	158.026.066.853	158.820.284.763
5. Nguồn kinh phí và quỹ khác	đồng	4.469.967.593	4.868.522.071
IV. KẾT QUẢ KINH DOANH		Năm 2025 (BCTC tổng hợp)	Năm 2025 (BCTC hợp nhất)
1. Doanh thu	đồng	465.882.975.391	467.955.022.286
2. Lợi nhuận trước thuế	đồng	5.766.483.733	7.027.799.218
3. Lợi nhuận sau thuế	đồng	4.174.506.272	5.167.278.660
Trong đó:			
- Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	đồng	4.174.506.272	4.968.724.182
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	đồng	-	198.554.478

Quý cổ đông có thể xem chi tiết báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty tại mục Quan hệ cổ đông trên website của Công ty tại địa chỉ: <https://trungdo.vn/chuyen-muc/quan-he-co-dong>.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua!

Nơi nhận:

- ĐH ĐCĐ ;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



NGUYỄN HỒNG SƠN

Nghệ An, ngày 29 tháng 6 năm 2026

TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về việc: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận và trả cổ tức năm 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Trung Đô;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông về phương án phân phối lợi nhuận và trả cổ tức năm 2025 như sau:

Để đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty, HDQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét, thông qua việc (1) không trích lập Lợi nhuận sau thuế năm 2025 vào các quỹ; và (2) giữ lại Lợi nhuận sau thuế năm 2025 tại Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và không chia cổ tức năm 2025.

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

Nơi nhận:

- ĐH ĐCĐ;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



NGUYỄN HỒNG SƠN

Nghệ An, ngày 29 tháng 6 năm 2026

TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**Về việc :** Thông qua mức thù lao của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2025, đề xuất năm 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Trung Đô;

Để đảm bảo cho hoạt động của HĐQT và BKS trong việc triển khai nhiệm vụ được giao. Căn cứ vào kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Trung Đô trong năm 2026 và các quy định của Pháp luật. HĐQT xin báo cáo mức thù lao của HĐQT và BKS trong năm 2025 và đề xuất mức thù lao của năm 2026 như sau:

Mức thù lao	Năm 2025 (đồng/tháng)	Năm 2026 (đồng/tháng)
1. Hội đồng quản trị	51.000.000	51.000.000
2. Ban kiểm soát	19.000.000	19.000.000
Tổng chi trả	70.000.000	70.000.000

- Tổng chi trả trong năm 2025 là: 840.000.000 đồng
- Tổng chi trả đề xuất trong năm 2026 là: 840.000.000 đồng

Các quyền lợi khác (nếu có) của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát được thực hiện theo quy định của Pháp luật và quy chế của Công ty. Kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT quyết định mức chi trả cụ thể cho từng thành viên HĐQT và thành viên BKS theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua!

Nơi nhận:

- .ĐH ĐCD;
- .Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nguyễn Hồng Sơn

Số: 33.../BKS-TT

Nghệ An, ngày 29 tháng 6 năm 2026



TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về việc: Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Trung Đô;

Ban kiểm soát Công ty cổ phần Trung Đô trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách các công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty cổ phần Trung Đô như sau:

I. Các tiêu chí lựa chọn công ty kiểm toán độc lập.

- Là công ty kiểm toán hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các công ty có lợi ích công chúng trong lĩnh vực chứng khoán.
- Có uy tín về chất lượng kiểm toán;
- Đội ngũ kiểm toán viên có trình độ cao và nhiều kinh nghiệm;
- Đáp ứng được yêu cầu của Công ty về phạm vi và tiến độ kiểm toán;
- Có mức phí kiểm toán hợp lý phù hợp với chất lượng kiểm toán trên cơ sở xem xét các văn bản chào phí kiểm toán và phạm vi kiểm toán.

II. Danh sách các công ty kiểm toán đề xuất.

Trên cơ sở các tiêu chí lựa chọn trên, Ban kiểm soát đề xuất Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách các công ty kiểm toán được xem xét để chỉ định làm đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2026 của Công ty, bao gồm các công ty kiểm toán có tên trong danh sách các công ty kiểm toán được UBCKNN chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026.

III. Đề xuất của Ban kiểm soát.

1. Đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua các tiêu chí lựa chọn và danh sách các công ty kiểm toán như đã nêu.

2. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện việc lựa chọn một trong các công ty kiểm toán nêu trên theo đề xuất của Ban kiểm soát và giao cho Giám đốc Công ty ký hợp đồng kiểm toán.

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, cho ý kiến và thông qua các đề xuất nêu trên.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- Lưu VT.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Phan Đăng Dũng

