



CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỘ

**BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN  
NĂM 2022**

# I. PHẦN MỞ ĐẦU

## ✦ Thông điệp của chủ tịch HĐQT

*Kính thưa quý cổ đông, quý khách hàng, đối tác và toàn thể Cán bộ nhân viên!*

Năm 2022 diễn ra trong bối cảnh tình hình kinh tế, chính trị thế giới diễn biến phức tạp, khó lường. Những căng thẳng địa chính trị gây ra tình trạng gián đoạn chuỗi cung, cuộc xung đột Nga- Ukraina tiếp tục leo thang, thiên tai, dịch bệnh... ảnh hưởng tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội của hầu hết các quốc gia. Kinh tế thế giới tăng trưởng chậm lại, giá hàng hóa thiết yếu tăng cao, đặc biệt giá dầu thô, khí đốt tự nhiên và khí tự nhiên hóa lỏng tăng mạnh nhất kể từ năm 2011, gây nguy cơ khủng hoảng an ninh năng lượng, lương thực. Kết quả là gần một nửa số quốc gia trên toàn thế giới đang chứng kiến tỷ lệ lạm phát lên đến mức 2 con số hoặc thậm chí là cao hơn nữa.

Kinh tế Việt nam tuy đã có sự phục hồi mạnh sau đại dịch covid - 19 nhưng vẫn chịu nhiều tác động của tình hình thế giới. Giá nguyên nhiên liệu trong nước tăng mạnh, lãi suất cao, ngân hàng bất ngờ hạn chế cho vay trong nửa cuối năm 2022 để chống lạm phát và xử lý tình trạng mất ổn định của thị trường trái phiếu doanh nghiệp cũng như thanh khoản suy giảm của một số ngân hàng thương mại. Vì vậy, các doanh nghiệp phải đối mặt với rất nhiều khó khăn, ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng phục hồi và phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Trong bối cảnh đó, Công ty cổ phần Trung Đô tiếp tục khẳng định uy tín và năng lực của mình khi hoàn thành khá tốt các chỉ tiêu quan trọng của kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022. Đặc biệt, Công ty đã vượt qua nhiều khó khăn không thể dự đoán trước để hoàn thành công tác xây dựng, lắp đặt và bắt đầu chạy thử Nhà máy đá nung kết tẩm lớn Slabstone công suất 3,5 triệu m<sup>2</sup>/năm. Dự án này giúp Công ty bổ sung vào năng lực sản xuất kinh doanh, vừa giúp tái cơ cấu mạnh mẽ Công ty theo hướng hiệu quả hơn. Nhà máy Slabstone sử dụng dây chuyền thiết bị công nghệ cán ép liên tục Continue+ đầu tiên tại Việt Nam do hãng Sacmi- Italia cung cấp, tạo đột phá trong ngành sản xuất gạch ốp lát, cung cấp cho thị trường 3 dòng sản phẩm chính là Slabtiles, Slabstone pocerlan và Slabstone full body với chất lượng vượt trội về độ cứng, độ chống thấm nước và giá trị thẩm mỹ. Kích thước đa dạng, nhỏ nhất 20x1200 cm, lớn nhất 1200x2400cm. Độ dày từ 9mm đến 20mm.

Hướng đến năm 2023, dự báo của Chính phủ cho thấy nhiều thách thức khó khăn của thị trường trong nước và thị trường quốc tế có thể kéo dài ít nhất đến hết năm. Tuy nhiên, với sự chuẩn bị đầu tư từ xa, cộng với sự quyết đoán, linh hoạt của Ban lãnh đạo. Công ty tin



tưởng có cơ hội có thể duy trì sản xuất kinh doanh hiệu quả và tăng trưởng, từng bước nâng cao vị thế của Công ty trên thương trường.

Thay mặt Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Trung Đô, xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý khách hàng, Quý cổ đông đã đóng góp tích cực, ủng hộ và tin tưởng Công ty trong suốt thời gian qua. Rất mong tiếp tục nhận được những đóng góp, hỗ trợ tích cực từ Quý vị. Chúng tôi hoàn toàn tin tưởng rằng, với sự đoàn kết đồng lòng của toàn bộ đội ngũ nhân viên, sự quyết tâm của Ban Lãnh đạo và sự tin tưởng của Quý vị, Công ty sẽ vượt qua được những khó khăn hiện tại và ngày càng phát triển và bền vững.

#### ✚ Một số chỉ tiêu chính của năm 2022

Chỉ tiêu	Kết quả
1) Doanh thu	<b>764.966 tr.đ</b>
<i>Trong đó</i> : - Doanh thu bán hàng	696.344 tr.đ
- Doanh thu nội bộ	68.622 tr.đ
2) Lợi nhuận trước thuế	<b>116.231 tr.đ</b>
3) Cổ tức (dự kiến)	<b>16%</b>
4) Nộp ngân sách	<b>64.321 tr.đ</b>

#### ✚ Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi

##### - Tầm nhìn:

- + Phát triển thành Công ty hàng đầu Việt Nam và khu vực trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng, là đối tác/ bạn hàng tin cậy; luôn là sự lựa chọn của khách hàng.
- + Xây dựng thương hiệu TRUNGDO vững mạnh và đưa hình ảnh TRUNGDO trong ngành sản xuất vật liệu xây dựng và trang trí nội ngoại thất lên một tầm cao mới

##### - Sứ mệnh:

- + TRUNGDO tiên phong mang đến những sản phẩm công nghệ mới, thân thiện với môi trường. Cam kết cung cấp sản phẩm và dịch vụ tốt nhất cho xã hội.
- + Mang đến không gian sống hoàn hảo, góp phần nâng cao và cải thiện chất lượng cuộc sống cho khách hàng và hiện đại hóa kiến trúc đô thị.
- + Nâng cao giá trị bền vững lâu dài cho các cổ đông, người lao động và quản lý tốt các nguồn vốn hiện tại. Chung tay cùng cộng đồng vì sự phát triển chung của đất nước.


##### - Giá trị cốt lõi:

- + Chất lượng: Sản phẩm và dịch vụ tốt quyết định uy tín của TRUNGDO

- + Con người: Đạo đức – Trách nhiệm – Chuyên nghiệp – Sáng tạo
- + Hiệu quả: Trong từng hoạt động để gia tăng lợi ích cho khách hàng và cho TRUNGDO

## II. THÔNG TIN CHUNG

### 1. Thông tin khái quát

Tên giao dịch	CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
Tên tiếng anh	TRUNG DO JOINT STOCK COMPANY
Giấy chứng nhận đăng kí doanh nghiệp số	2900324272 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22/02/2006, cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 10/11/2020
Vốn điều lệ	300.000.000.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	300.000.000.000 đồng
Địa chỉ	Số 205 Lê Duẩn, P. Trung Đô, Tp Vinh, Nghệ An
Số điện thoại	02383 844 410
Số fax	02383 830 431
Website	<a href="http://trungdo.vn">http://trungdo.vn</a>
Mã cổ phiếu	TDF
Logo	

### 2. Quá trình hình thành và phát triển

- **Năm 1958:** Công ty Kiến trúc Vinh được thành lập bởi Bộ Kiến trúc với 4 kỹ thuật viên trung cấp, 10 cán bộ có trình độ sơ cấp. Về trang bị kỹ thuật, tuy thiết bị thô sơ nhưng Công ty phải đảm nhận những công việc rất lớn đòi hỏi kỹ thuật cao như xây dựng Nhà máy điện Vinh với công suất 8MW, Nhà máy đường Sông Lam, Nhà máy ép dầu Vinh, trụ sở UBHC tỉnh Nghệ An, Trường ĐH Sư phạm Vinh, Bệnh viện Hữu Nghị Việt Nam – Ba Lan, doanh



trại quân khu IV, Nhà máy xay Vinh,... Công ty Kiến trúc Vinh phải đảm nhiệm công việc xây dựng từ Thanh Hóa đến Vĩnh Linh.

- **Năm 1973:** Công ty Kiến trúc Vinh đổi tên thành Công ty Xây dựng Vinh, sau khi Bộ Kiến trúc - đơn vị chủ quản của Công ty đổi tên thành Bộ Xây dựng.
- **Năm 1976:** Đổi tên từ Công ty Xây dựng Vinh thành Công ty Xây dựng số 6, trực thuộc Bộ Xây dựng với ngành nghề kinh doanh chính là xây lắp và sản xuất vật liệu xây dựng. Từ đây Công ty phải mở rộng địa bàn hoạt động ra toàn quốc, gánh vác thêm nhiều nhiệm vụ mới. Để đáp ứng được nhu cầu sản xuất kinh doanh, công ty đã phải xây dựng mô hình tổ chức mới: các công trường trực thuộc công ty được chuyển thành xí nghiệp, xác lập tư cách pháp nhân và chế độ hạch toán của các đơn vị thành viên, khẳng định quy mô tổ chức sản xuất. Công ty cũng gấp rút đào tạo tuyển chọn cán bộ công nhân thuộc nhiều lĩnh vực khác như cơ khí sửa chữa, xe máy thi công, cung ứng vận tải, lắp máy, điện nước, sản xuất VLXD.
- **Ngày 01/09/1995:** Công ty chính thức trở thành thành viên của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, kết thúc 37 năm với tư cách một doanh nghiệp trực thuộc Bộ Xây dựng. Công ty trở thành nhà thầu hàng loạt công trình lớn như điện Hà Giang, nhà máy đường Nghệ An Tate & Lyle, Shell bitum Cửa Lò, Đại học Vinh, trường công nhân kỹ thuật Việt Hàn, công viên nước Đà Nẵng, hàng chục trường học kiên cố từ Nghệ An đến Khánh Hòa, thuộc dự án ODA Nhật Bản, Đài tiếng nói Việt Nam tại Cần Thơ, trụ sở Bảo hiểm xã hội của các tỉnh Bình Định, Nghệ An, Hà Tĩnh, đường Lý Thường Kiệt thành phố Vinh, đường Nghèn - Đồng Lộc tỉnh Hà Tĩnh. Nhờ trang bị thiết bị hiện đại, kỹ thuật thi công tiên tiến, công ty cũng đã đảm nhận thi công những công trình kết cấu phức tạp, quy mô lớn như kho nguyên liệu thô, tháp làm mát, nhà nghiền than Nhà máy xi măng Nghi Sơn và đặc biệt là Tháp trao đổi nhiệt bằng kết cấu bê tông cốt thép toàn khối cao gần 100 m của Nhà máy xi măng Hoàng Mai. Trong giai đoạn từ 1995 đến 2002, công ty có 03 xí nghiệp sản xuất gạch đất sét nung đó là: Xí nghiệp gạch ngói Nam Giang; Xí nghiệp gạch Đức Thuận, Xí nghiệp gạch Hoàng Mai. Tất cả các nhà máy này đều ứng dụng công nghệ lò tuy nel để sản xuất gạch. Và Công ty đầu tư mới Nhà máy gạch ốp lát granite nhân tạo với công suất 1,5 triệu m<sup>2</sup>/năm.
- **Ngày 20/11/2002,** gạch Granite của Công ty đã chính thức xuất hiện trên thị trường miền Trung Việt Nam, kết quả sản xuất kinh doanh đây chuyền 1 với công suất 1,5 triệu m<sup>2</sup>/năm.
- **Năm 2003,** Công ty là chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Nam Nguyễn Sỹ Sách tại đại lộ Lê Nin, trung tâm thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.
- **Năm 2005,** Công ty đã tiến hành cổ phần hóa và thành lập Công ty Cổ phần Xây dựng số 6: thực hiện chủ trương cổ phần hóa các doanh nghiệp nhà nước của Chính Phủ, Công ty đã tiến

hành cổ phần hóa và thành lập công ty cổ phần, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2703000803 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp ngày 22/02/2006. Vốn điều lệ tại thời điểm cổ phần hóa là 13 tỷ đồng, trong đó Nhà nước là cổ đông lớn nhất với 50,1% vốn cổ phần nắm giữ tại Công ty. Việc chuyển đổi hình thức hoạt động Công ty là một bước ngoặt quan trọng. Sau cổ phần hoá, Công ty được sự hỗ trợ kinh phí để thực hiện cơ cấu lại doanh nghiệp, được hưởng chính sách ưu đãi thuế, được chủ động quyết định mọi vấn đề ... Bên cạnh đó, Công ty cổ phần gặp không ít khó khăn, luôn chịu áp lực về hiệu quả hoạt động, phải đạt lợi nhuận kế hoạch đảm bảo trích lập các quỹ, chia cổ tức. Mặc dù vậy, Công ty đã đạt được những thành công nhất định trong sản xuất kinh doanh.

- Ngày 22/06/2007, Công ty đăng ký trở thành công ty đại chúng với Ủy ban chứng khoán nhà nước.
- Năm 2008, Công ty tiến hành phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 37 tỷ đồng, để đáp ứng nhu cầu mở rộng sản xuất kinh doanh và đầu tư. Cũng trong năm 2008, công ty đã đầu tư dây chuyền 2 đưa tổng công suất nhà máy sản xuất gạch Granite lên 3,5 triệu m<sup>2</sup>/năm và đầu tư dây chuyền sản xuất ngói gốm sứ tráng men lần đầu tiên ở Việt Nam theo công nghệ Italia.
- Tháng 5 năm 2008, Công ty đổi tên từ Công ty cổ phần Xây dựng số 6 thành Công ty cổ phần Trung Đô, với mục tiêu xây dựng và phát triển thương hiệu bền vững.
- Năm 2010, Công ty phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược; tăng vốn điều lệ từ 37 tỷ đồng lên 80 tỷ đồng. Thời điểm này, Công ty hợp tác liên danh với Công ty cổ phần Xây dựng đô thị và khu công nghiệp làm chủ đầu tư Nhà chung cư N03-T6 khu Ngoại giao đoàn – Bắc Từ Liêm – Hà Nội. Bên cạnh đó, Công ty làm chủ đầu tư dự án Nhà thu nhập thấp 7 tầng tại khối 7 phường Trung Đô, thành phố Vinh.
- Năm 2016, Công ty phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, vốn điều lệ tăng từ 80 tỷ đồng lên 92,63 tỷ đồng.
- Năm 2017, Công ty phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược, tăng vốn điều lệ lên 150 tỷ đồng để đầu tư Nhà máy sản xuất gạch xây áp dụng công nghệ bán khô, sử dụng nguyên liệu đất đồi với công suất 120 triệu viên/ năm tại xã Bắc Sơn, Thạch Hà, Hà Tĩnh.
- Ngày 20/03/2020, Công ty được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 18/2020/GCNCP-VSD, với tổng số lượng cổ phiếu đăng ký là 15.000.000 cổ phiếu. Ngày 12/05/2020, Cổ phiếu TDF của công ty chính thức giao dịch trên sàn UPCoM thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, với giá tham chiếu 19.000 đồng/cổ phiếu.



- **Tháng 10/2020**, Công ty hoàn thành đợt tăng vốn điều lệ từ 150 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng theo hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược.
- **Tháng 4/2021**, Công ty thành lập Nhà máy Trung Đô Slabstone tại Nghi Văn- Nghi Lộc- Nghệ An để thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đá nhân tạo tấm lớn và VLXD khác. Nhà máy sử dụng dây chuyền thiết bị hiện đại Continue+ do Hãng Sacmi- Italia cung cấp. Công suất giai đoạn I là 3,5 triệu m<sup>2</sup>/năm.

### **3. Sự kiện nổi bật**

**Tháng 10/2022**, Công ty kết thúc xây dựng lắp đặt và bắt đầu tiến hành chạy thử dây chuyền sản xuất đá nung kết tấm lớn Continue+ tại Nhà máy Trung Đô Slab Stone thuộc Khu liên hợp vật liệu xây dựng Trung Đô tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

Dây chuyền sản xuất đá nhân tạo tiên tiến nhất trong toàn bộ khu vực châu Á - Thái Bình Dương (ASEAN), chuyên sản xuất nhiều loại kích thước, từ tấm lớn nhất 1600x2400 mm và các kích thước nhỏ hơn.

### **4. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh:

- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng
- Xây lắp
- Kinh doanh bất động sản

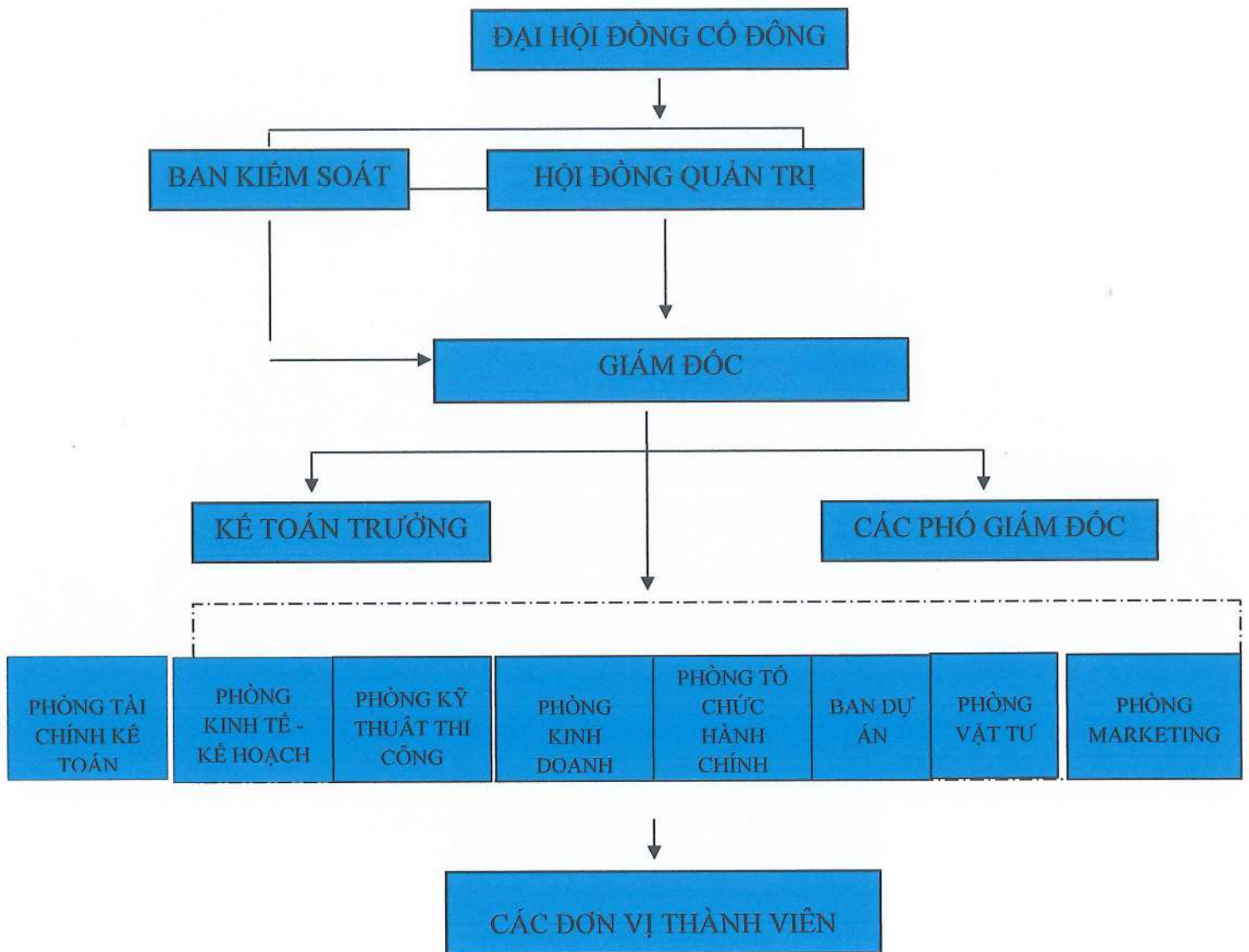
Địa bàn kinh doanh:

- Kinh doanh vật liệu xây dựng trên toàn quốc và xuất khẩu
- Kinh doanh xây lắp tại tỉnh Nghệ An
- Kinh doanh bất động sản tại tỉnh Nghệ An

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





Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty và các đơn vị thành viên trực thuộc

- Sơ đồ tổ chức Công ty:





• **Hội đồng quản trị Công ty**


	<p><b>Ông Nguyễn Hồng Sơn</b>  <b>Năm sinh: 1960</b>  <b>Kỹ sư VLXD - Trường đại học Tasken – Liên xô.</b>  <b>Chủ tịch HĐQT</b></p>
	<p><b>Ông Nguyễn Duy Hiền</b>  <b>Năm sinh: 1968</b>  <b>Kỹ sư vật liệu XD – Trường đại học XD Hà Nội</b>  <b>Thành viên HĐQT- Bí thư Đảng ủy Công ty</b></p>
	<p><b>Ông Trần Văn Hoàn</b>  <b>Năm sinh: 1964</b>  <b>Kỹ sư xây dựng - Trường Đại học XDHN</b>  <b>Thành viên HĐQT</b></p>
	<p><b>Ông Đoàn Quang Lê</b>  <b>Năm sinh: 1979</b>  <b>Cử nhân Tài chính kế toán - Trường Đại học TCKT Hà Nội</b>  <b>Thành viên HĐQT</b></p>
	<p><b>Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga</b>  <b>Năm sinh : 1989</b>  <b>Cử nhân thương mại- Đại học RMIT</b>  <b>Thành viên HĐQT</b></p>

- **Ban điều hành Công ty**

	<p><b>Ông Nguyễn Duy Hiền</b>  <b>Năm sinh: 1968</b>  <b>Kỹ sư vật liệu XD – Trường đại học XD Hà Nội</b>  <b>Giám đốc Công ty- Thành viên HĐQT</b></p>
	<p><b>Ông Nguyễn Bá Hoan</b>  <b>Năm sinh: 1960</b>  <b>Kỹ sư xây dựng - Trường Đại học XDHN</b>  <b>Phó giám đốc Công ty</b></p>
	<p><b>Ông Trần Văn Hoàn</b>  <b>Năm sinh: 1964</b>  <b>Kỹ sư xây dựng - Trường Đại học XDHN</b>  <b>Phó Giám đốc Công ty -Thành viên HĐQT</b></p>
	<p><b>Ông Đoàn Quang Lê</b>  <b>Năm sinh: 1979</b>  <b>Cử nhân Tài chính kế toán - Trường Đại học TCKT Hà Nội</b>  <b>Phó Giám đốc Công ty -Thành viên HĐQT</b></p>



Danh sách thành viên Ban Kiểm Soát ( gồm Trưởng Ban Kiểm soát và các kiểm soát viên)

	<p><b>Ông Phan Đăng Dũng</b>  <b>Năm sinh : 1978</b>  <b>Cử nhân kinh tế - Đại học Kinh tế Quốc dân</b>  <b>Trưởng ban kiểm soát</b></p>
	<p><b>Ông Nguyễn Mạnh Tường</b>  <b>Năm sinh: 1959</b>  <b>Cử nhân tài chính</b>  <b>Thành viên Ban Kiểm soát</b></p>
	<p><b>Bà Nguyễn Thị Minh</b>  <b>Năm sinh: 1982</b>  <b>Cử nhân tài chính kế toán - Học viện Tài chính</b>  <b>Thành viên ban kiểm soát</b></p>

**6. Các đơn vị trực thuộc**

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Người đại diện xí nghiệp
Nhà máy Granite Trung Đô	Đường Đặng Thai Mai, KCN Bắc Vinh, Xóm Vinh Xuân, Xã Hưng Đông, thành phố Vinh, Nghệ An	Sản xuất các loại gạch ốp lát, ngói gốm sứ GRANITE cao cấp. Công suất hoạt động 3,5tr m2/năm	Bà Phan Thị Hoàng Yên – Giám đốc Nhà máy
Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	Xóm 12, xã Nam Giang, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An	Sản xuất các loại gạch xây, ngói lợp các loại; sản xuất cung ứng Bê tông thương phẩm.	Ông Trần Duy Lý – Giám đốc xí nghiệp

		Công suất 36 triệu viên/năm	
Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai	Khối 10, thị trấn Hoàng Mai, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An	Sản xuất các loại gạch xây, ngói lợp các loại; sản xuất cung ứng Bê tông thương phẩm. Công suất 32 triệu viên/năm	Ông Thái Duy Sơn – Giám đốc xí nghiệp
Xí nghiệp Trung Đô 1	Số 15, đường Cù chính lan, p. Trung Đô, tp Vinh, tỉnh Nghệ An	Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, sân bay, bến cảng, đường dây và các trạm biến thế điện; Sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn; Sản ủi mặt bằng	Ông Phạm Hải Linh – Giám đốc xí nghiệp
Nhà máy Trung Đô Slab Stone	Xã Nghi Văn, Huyện Nghi Lộc, Tỉnh Nghệ An	Sản xuất đá nhân tạo tấm lớn và các VLXD khác	Ông Nguyễn Duy Hiền- Giám đốc Công ty kiêm Giám đốc Nhà máy
Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh	Thôn Xuân Sơn, xã Bắc Sơn, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh	Sản xuất các loại gạch xây, ngói lợp các loại. Công suất 120 triệu viên/ năm	Ông Bùi Minh Hoàng – Giám đốc xí nghiệp
Trung tâm tư vấn xây dựng Trung Đô	Số 231, đường Lê Duẩn, p. Trung Đô, tp	Lập các dự án đầu tư, thiết kế quy	Ông Trịnh Xuân Tài – Giám đốc Trung tâm



	Vinh, tỉnh Nghệ An	hoạch, thiết kế kỹ thuật và lập dự toán các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông...	
--	--------------------	---	--

## 7. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty: Phát triển chiều sâu và mở rộng SXKD ngành vật liệu xây dựng. Bên cạnh đó phát triển sang lĩnh vực xây lắp, kinh doanh bất động sản.
- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:
- + Đầu tư Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc với quy mô như sau:
  - Tổng mức đầu tư: 2.400 tỷ đồng
  - Phân kỳ đầu tư:

**Giai đoạn 1:** Hoàn thành thủ tục, xây dựng và lắp đặt hoàn thiện 02 dây chuyền sản xuất Vật liệu Granite tấm lớn cao cấp ( công suất 5,0 triệu m<sup>2</sup>/năm); 01 dây chuyền sản xuất Gạch Tuynel đất đồi ( 55 triệu viên/năm). Hoàn thành trước ngày 01/01/2023.

**Giai đoạn 2:** Hoàn thành thủ tục, xây dựng và lắp đặt hoàn thiện 01 dây chuyền sản xuất Ngói gốm sứ cao cấp ( công suất 2,5 triệu m<sup>2</sup>/năm); 01 dây chuyền sản xuất Vật liệu Granite tấm lớn cao cấp ( công suất 2,5 triệu m<sup>2</sup>/năm)và 01 dây chuyền sản xuất Gạch Tuynel đất đồi ( 55 triệu viên/năm). Hoàn thành trước tháng 3/2024.

- Xuất khẩu gạch ốp lát đến 30% công suất.
- Đầu tư Nhà máy chế biến nguyên liệu Trung Đô Tân Kỳ để lọc đất thô, tạo nguồn nguyên liệu đầu vào đủ tiêu chuẩn để sản xuất các sản phẩm tấm lớn, gạch ốp lát granite.

Tổng mức đầu tư : 235,901 tỷ đồng

Thời gian hoàn thành : Quý I năm 2024

- Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty:
- + Đáp ứng yêu cầu về môi trường và thực hiện tốt công tác cộng đồng.

## **8. Các rủi ro:**

### **- Rủi ro kinh tế**

Kinh tế Việt Nam năm 2022 đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, nhất là nền kinh tế Việt Nam có độ mở lớn nên chịu tác động đan xen nhiều mặt bởi tình hình chính trị thế giới phức tạp, khó lường. Kinh tế thế giới tăng trưởng chậm lại, đứt gãy chuỗi cung ứng, giá hàng hóa thiết yếu tăng cao, lạm phát cao trên toàn cầu... một trong những rủi ro lớn nhất của nền kinh tế trong năm 2022 chính là lạm phát. Các dự báo của các tổ chức trong nước, quốc tế, cũng như các chuyên gia kinh tế đều cho rằng, lạm phát năm nay sẽ tiệm cận ngưỡng 4% mà Chính phủ đặt ra, chứ không thể ở mức thấp như những năm vừa qua. Kinh tế Việt Nam có độ mở lớn, sản xuất trong nước phụ thuộc nhiều vào nguyên, nhiên vật liệu nhập khẩu. Áp lực lạm phát đối với kinh tế Việt Nam đến từ lạm phát chuỗi cung ứng; giá nguyên, nhiên vật liệu thế giới tăng cao và tổng cầu trong nước tăng đột biến. Bên cạnh đó, khủng hoảng Nga-Ukraine chưa có hồi kết càng làm trầm trọng thêm sự đứt gãy chuỗi cung ứng, đẩy giá nguyên, nhiên vật liệu và lạm phát thế giới tăng cao, lập kỷ lục trong mấy thập kỷ gần đây. Chỉ số lạm phát bình quân toàn cầu dự báo khoảng 6,2%, so với năm ngoái chỉ 4,2%, vì vậy, hầu hết ngân hàng Trung ương các nước buộc phải tăng lãi suất, hệ lụy rất lớn.

Bên cạnh đó, một số lo ngại khác với kinh tế Việt Nam là chất lượng tăng trưởng hai năm vừa qua bị thay đổi, năng suất lao động rất thấp, chỉ tăng khoảng 4-4,5%, thấp hơn nhiều năm trước đó. Trong khi thị trường tài chính, thị trường bất động sản lại phát sinh quá nhiều vấn đề thiếu lành mạnh.

### **- Rủi ro pháp luật:**

Tính ổn định và thống nhất của hệ thống luật pháp sẽ tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như của các doanh nghiệp khác. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng của Luật Xây dựng, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các bộ luật về thuế quan, chế độ, chuẩn mực kế toán và các quy định pháp luật khác của Việt Nam. Ngoài ra, công ty chịu điều chỉnh của các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan đến lĩnh vực ngành nghề hoạt động hiện nay của công ty.

Là doanh nghiệp hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần từ năm 2006, công ty đăng ký công ty đại chúng với Ủy ban chứng khoán nhà nước từ ngày 22/06/2007, đến nay tập thể lãnh đạo và nhân viên của công ty đang thích ứng được với cơ chế hoạt động, các luật định, quy định đối với công ty cổ phần nói chung và công ty đại chúng nói riêng.

Hiện nay, Quốc hội đã thông qua Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Xây dựng sửa đổi và đều có hiệu lực thi hành từ 01/01/2021. Các luật mới được ban hành cập nhật nhiều quy định mới, chặt chẽ hơn đồng thời dẫn đến việc sửa đổi và bổ sung các nghị định, thông tư và văn bản hướng



dẫn đi kèm, đòi hỏi công ty và các bộ phận liên quan phải thường xuyên cập nhật kịp thời và thực hiện theo những thay đổi của pháp luật liên quan, tránh trường hợp ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi và tài chính của công ty.

Về phía công ty, các cán bộ chuyên trách đều được đào tạo, cập nhật các chính sách mới nhất để đảm bảo việc tuân thủ các quy định của pháp luật.

#### **- Rủi ro nguồn nguyên vật liệu**

Biến động về giá nguyên vật liệu sản xuất tiếp tục là một trong những khó khăn hàng đầu đối với doanh nghiệp vật liệu xây dựng.

Nguyên vật liệu chiếm tỷ trọng lớn trong giá thành sản phẩm, đóng vai trò quan trọng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng như CTCP Trung Đô. Vì vậy, biến động giá cả nguyên vật liệu sẽ tác động đến doanh thu, chi phí và lợi nhuận của Công ty.

Nguyên liệu của Công ty được nhập trực tiếp từ nguồn trong nước, riêng men màu được nhập từ Đài Loan – Trung Quốc. Nguồn nguyên vật liệu để sản xuất gạch granite là Peldspar, Cao lanh, Đất sét... được lấy từ tỉnh Nghệ An, Lào Cai, Quảng Bình.. Còn đối với gạch, ngói Tuynel, công ty lấy nguồn nguyên vật liệu để sản xuất lấy từ mỏ đất sét, đất đồi tại Nghệ An và khu vực lân cận. Nguồn nguyên vật liệu để sản xuất bê tông thương phẩm Công ty lấy từ các nhà phân phối lớn và có uy tín như: xi măng Nghi Sơn PC4; đá 1X2 Hà Tĩnh, Nam Đàn; Cát Nam Đàn, Thanh Chương modulun min 2.0; Phụ gia Sika, Basf, Silkroad.

Đối với các đối tác cung cấp nguyên vật liệu, Công ty có mối quan hệ làm ăn lâu dài và hợp đồng dài hạn nên về mặt ngắn và trung hạn Công ty có thể chủ động được nguồn nguyên liệu với giá cả hợp lý.

#### **- Rủi ro cạnh tranh**

Lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng là một trong những lĩnh vực chịu sự cạnh tranh rất gay gắt, nhất là sự cạnh tranh của hàng ngoại nhập tràn vào. Do đó ngành này phải đối mặt với rủi ro đặc thù là khủng hoảng thừa. Một trong những lý do hạn chế khả năng cạnh tranh của sản phẩm trong nước đối với sản phẩm nhập ngoại là suất đầu tư cho sản xuất vật liệu xây dựng ở Việt Nam rất cao, cước vận chuyển và chi phí cho vận chuyển hàng vật liệu xây dựng ở Việt Nam cũng cao hơn so với nhiều nước.

Để hạn chế rủi ro liên quan đến môi trường cạnh tranh giữa các doanh nghiệp cùng ngành, Công ty luôn chú trọng vào công tác nghiên cứu cải tiến công nghệ, nâng cao năng suất lao động, giảm thiểu

chi phí để có thể xây dựng được một khung giá hợp lý đáp ứng được nhu cầu trong nước và nâng cao khả năng cạnh tranh

### **III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM**

#### ***1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh***

##### **1.1 Thông tin ngành và tình hình chung của doanh nghiệp**

Sản xuất gạch ốp lát tại Việt Nam là một trong số ít các ngành công nghiệp vươn lên tầm cỡ khu vực và thế giới. Với 93 đơn vị sản xuất, trong đó: 66 cơ sở sản xuất gạch ceramic với tổng công suất thiết kế là 608,6 triệu m<sup>2</sup>/năm; 22 cơ sở sản xuất gạch granite với tổng công suất thiết kế là 182 triệu m<sup>2</sup>/năm; 5 cơ sở sản xuất gạch cotto với tổng công suất thiết kế là 31 triệu m<sup>2</sup>/năm.

Với năng lực và sản lượng như trên, gạch ốp lát Việt Nam đã được tạp chí Ceramic World Review, tạp chí ceramic uy tín hàng đầu thế giới xếp vị trí thứ 4 thế giới, chỉ sau sản lượng của Trung Quốc, Ấn Độ, Brazil. Hiện trên thị trường có 4 loại gạch ốp lát chính: gạch Cotto, gạch Ceramic, gạch Porcelain và gạch Granite. Xu thế sử dụng gạch Granite thay cho Ceramic ngày càng trở nên phổ biến. Gạch granite với các tính năng vượt trội về độ bền, tính thẩm mỹ, được người tiêu dùng ngày càng ưa chuộng. Hầu hết các công trình quy mô lớn, có diện tích rộng như chung cư, văn phòng, khách sạn đều sử dụng gạch granite. Nhiều công trình xây dựng dân dụng cá nhân cũng chuyển sang sử dụng gạch Granite. Theo các chuyên gia, trong lĩnh vực gạch ốp lát, nhu cầu sử dụng gạch Granite hiện đang tăng trưởng khá tốt, với mức tăng 15 – 20% năm. Dòng gạch khổ lớn được các công trình cao cấp như khách sạn, trung tâm thương mại... lựa chọn. Dòng gạch này có kích thước lớn như: 120x120, 1600x2400... Nhờ đó có thể đáp ứng đầy đủ các yêu cầu khắt khe của các công trình kiến trúc như kết cấu vững chắc, khả năng chịu lực cao và thiết kế sang trọng.

Sự trầm lắng của thị trường bất động sản trong nước do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19. Trong 2 năm 2020 và 2021, do ảnh hưởng của dịch bệnh và các biện pháp phong tỏa tại các địa phương để phòng chống dịch, đã dẫn đến ngưng trệ thi công tại những công trình xây dựng, các chuỗi cung ứng vật tư cho sản xuất cũng bị đứt gãy, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sản xuất cũng như tiêu thụ vật liệu xây dựng.

Thị trường xuất khẩu bị đình trệ do các nước trong khu vực và trên thế giới áp dụng phong tỏa, vận tải biển bị ảnh hưởng nghiêm trọng, giá vận tải, dịch vụ logistic tăng cao gây khó khăn cho xuất khẩu sản phẩm.



Trong khi đó, giá các nguyên vật liệu đầu vào cho sản xuất gạch ốp lát lại gia tăng đáng kể. Điều này đã đẩy giá thành gạch tăng lên. Để bán được hàng, nhiều doanh nghiệp phải giảm biên lợi nhuận. đi cùng với sự suy giảm của doanh thu.

Nhìn về dài hạn, thị trường gạch ốp lát được đánh giá sẽ còn tăng trưởng, do nhu cầu xây dựng rất lớn tại Việt Nam, tỷ lệ đô thị hóa còn thấp. Các doanh nghiệp sản xuất trong nước sẽ tăng cường đầu tư máy móc thiết bị, đổi mới công nghệ sản xuất, hướng tới sản xuất đa dạng sản phẩm về kích thước, mẫu mã nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của người tiêu dùng và hướng đến xuất khẩu.

Thị trường trong thời gian tới tiếp tục cạnh tranh cao, khi cung vượt cầu ở thời điểm hiện tại. Thị hiếu người tiêu dùng Việt Nam thay đổi, chuyển từ gạch ốp lát ceramic sang các sản phẩm gạch ốp lát pocelain, granite, có kích thước lớn... Do vậy, các doanh nghiệp đầu tư sau có công nghệ hiện đại hơn sẽ có lợi thế trong cạnh tranh. Xu hướng dịch chuyển sang sản phẩm trung cao cấp sẽ tăng lên, người tiêu dùng ngày càng quan tâm đến chất lượng, mẫu mã và thương hiệu. Điều này đòi hỏi các doanh nghiệp không chỉ chú tâm sản xuất mà còn phải có chiến lược bài bản để trụ vững trước bối cảnh cạnh tranh ngày càng gay gắt.

Do có sự chuẩn bị trước nhiều năm nên Công ty đã chủ động nhanh chóng cơ cấu lại sản xuất. Năm 2022 Công ty quyết định giảm sản lượng sản phẩm gạch ốp lát cỡ nhỏ ở Nhà máy granite Trung Đô, đồng thời bắt đầu sản xuất gạch ốp lát khổ lớn và đá nhân tạo cao cấp tại Nhà máy Slabstone. Sản phẩm Slabstiles, Slabstone ra thị trường đã xác nhận vị thế tiên phong dẫn đầu xu thế gạch tám lớn của Công ty CP Trung Đô trong ngành vật liệu gốm sứ Việt Nam.

## 1.2 Kết quả SXKD năm 2022.

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2021	Tăng(+) /giảm(-) (%)
1	Giá trị SXKD	Tr.đ	701.333	610.949	14,8%
2	Doanh thu (bao gồm doanh thu nội bộ)	Tr.đ	764.966	840.813	-9,0%
	- Trong đó: Doanh thu bán hàng	Tr.đ	696.344	802.384	-13,2%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	116.231	118.108	-1,6%
4	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế /Doanh thu	%	16,69	14,7	2,0%
5	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Vốn ĐL	%	38,74	39,4	-0,7%
6	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn ĐL	%	31,0	31,5	-0,5%

7	Tỷ lệ cổ tức /Vốn ĐL( dự kiến)	%	16	16	0
8	Vốn điều lệ	Tr.đ	300.000	300.000	0
9	Nợ ngân sách nhà nước	Tr.đ	64.321	56.219	14,4%

✚ **Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận của Công ty cụ thể như sau:**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Doanh thu		Lợi nhuận gộp	
	2022	2021	2022	2021
Bán hàng hóa và thành phẩm	547.300	461.310	134.314	101.926
Cung cấp dịch vụ + khác	11.878	12.156	1.269	-670
Kinh doanh bất động sản đầu tư	137.164	319.519	59.680	76.244

Doanh thu năm 2022 giảm 96,643 tỷ đồng nguyên nhân chủ yếu do ghi nhận doanh thu bàn giao bất động sản giảm 182,355 tỷ đồng trong khi doanh thu từ vật liệu xây dựng tăng 85,990 tỷ đồng. Doanh thu chính của Công ty đến từ bán các sản phẩm gạch, ngói, doanh thu bán hàng và thành phẩm chiếm 78,4% tổng doanh thu năm 2022. Lợi nhuận gộp năm 2022 tăng 10,0% so với năm 2021.

✚ **Kết quả sản xuất sản phẩm vật liệu xây dựng:**

TT	Các loại sản phẩm	Đ.vị	Năm 2022	Năm 2021
1	Gạch granite	Tr.m2	2,115	2,053
2	Ngói gốm sứ	Tr.viên	6,662	7,174
3	Gạch xây quy tiêu chuẩn	Tr.viên	111,529	98,1
4	Bê tông thương phẩm	m3	117.947	119.140

✚ **Kết quả tiêu thụ sản phẩm vật liệu xây dựng:**

TT	Các loại sản phẩm	Đ.vị	Năm 2022	Năm 2021
1	Gạch granite	Tr.m2	1,976	1,864
2	Ngói gốm sứ	Tr.viên	7,322	6,076
3	Gạch xây quy tiêu chuẩn	Tr.viên	119,060	95,8
4	Bê tông thương phẩm	m3	117.947	119.140

✚ **Thực hiện các dự án đầu tư bất động sản và thi công xây lắp**

**Lĩnh vực kinh doanh bất động sản :**



Năm 2022, Công ty tiếp tục chuyển nhượng, bàn giao các căn hộ chung cư và cho thuê sàn thương mại tại 02 dự án của Công ty : Dự án Khu đô thị mới nam Nguyễn Sỹ Sách tại Thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An và Dự án N03-T6 Ngoại giao đoàn tại quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Số lượng giao dịch đạt tỷ lệ trên 50% / tổng diện tích kinh doanh tại Dự án N03T6, trên 80% tại Dự án nam Nguyễn Sỹ Sách.

Doanh thu bất động sản năm 2022 đạt 137,164 tỷ đồng, giảm 182,355 tỷ đồng so với thực hiện năm 2021. Nguyên nhân chính do giảm doanh thu ghi nhận bàn giao sản phẩm cho bên liên danh Taseco Land tại Dự án N03T6. Vì vậy, mặc dù doanh thu bất động sản giảm 57,0% nhưng lợi nhuận gộp thu từ bất động sản chỉ giảm 21,7%, thấp hơn mức giảm doanh thu.

### **Lĩnh vực thi công xây lắp:**

Xí nghiệp Trung Đô 1 thực hiện nhiệm vụ xây lắp đối với các công trình nội bộ do Công ty làm chủ đầu tư, chủ yếu tại Dự án Khu liên hợp vật liệu xây dựng Trung Đô tại Nghi Văn- Nghi Lộc – Nghệ An. Giá trị thực hiện năm 2022 khoảng 30 tỷ đồng.

## **2. Tổ chức và nhân sự**

### **✦ Danh sách Ban điều hành**

(Danh sách, tóm tắt lý lịch và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành của Giám đốc, các Phó giám đốc, Kế toán trưởng và các cán bộ quản lý khác

Những thay đổi trong ban điều hành (Liệt kê các thay đổi trong Ban điều hành trong năm 2022)

### **✦ Cơ cấu và chính sách đối với người lao động**

Số lượng cán bộ công nhân viên : **738 người**

Cơ cấu lao động:

<b>Tiêu chí</b>	<b>Số lượng (người)</b>	<b>Tỷ trọng (%)</b>
Trình độ Đại học và trên đại học	111	15%
Trình độ cao đẳng, trung cấp	68	9%
Trình độ sơ cấp, công nhân kỹ thuật	295	40%
Công nhân PT & LĐ khác (học nghề, thời vụ, khoán)	264	36%

<b>Tổng cộng</b>	<b>738</b>	<b>100%</b>
------------------	------------	-------------

### **Chính sách & thay đổi trong chính sách đối với người lao động:**

Người lao động trong Công ty được hưởng đầy đủ theo quy định hiện hành của pháp luật về lao động về các khoản lương, trợ cấp, thưởng. Ngoài chế độ tiền lương, thưởng, công ty còn chú trọng đến các chế độ cho người lao động như sau:

Người lao động được tạo việc làm ổn định và được đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp đầy đủ.

Cấp phát đầy đủ tiện nghi văn phòng, trang thiết bị, bảo hộ lao động cho người lao động phù hợp với vị trí và công việc đang làm.

Định kỳ hàng năm, công ty tổ chức khám sức khỏe, tập huấn an toàn lao động cho tất cả người lao động toàn công ty.

Người lao động được hưởng đầy đủ chế độ các ngày lễ tết trong năm như: Ngày thống nhất đất nước 30/4, ngày quốc tế lao động 1/5, ngày Quốc Khánh 2/9, ngày Giỗ Tổ Hùng Vương 10/03 âm lịch, ngày quốc tế phụ nữ, tết dương lịch, tết nguyên đán. Tặng quà cho con em Người lao động có thành tích trong học tập, nhân dịp tết thiếu nhi và tết trung thu. Thực hiện nghiêm túc việc nghỉ lễ, nghỉ phép theo quy định của nhà nước cho người lao động.

Có các phụ cấp ăn trưa, ăn ca 3, xăng xe, điện thoại cho người lao động. Ngoài ra, người lao động được hưởng trợ cấp khó khăn, thăm hỏi ốm đau, hiếu hỉ, chế độ phục hồi sức khỏe cho người lao động sau sinh con...

Hàng năm công ty cử cán bộ có chuyên môn nghiệp vụ, có thành tích trong lao động sản xuất đi học tập, bồi dưỡng nâng cao chuyên môn nghiệp vụ, trong và ngoài nước.

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

#### **✦ Các khoản đầu tư lớn:**

#### **Dự án Khu liên hợp sản xuất VLXD Trung Đô:**

Dự án Khu liên hợp VLXD Trung Đô tại Nghi Văn được ưu tiên tập trung nguồn lực để thực hiện đảm bảo tiến độ đề ra. Tính đến cuối năm 2022, Dự án đã hoàn thành xây dựng, lắp đặt và bắt đầu chạy thử Nhà máy đá nhân tạo tấm lớn Slabstone thuộc Giai đoạn I của Dự án. Tổng chi phí đầu tư đã chi ra vào khoảng 900 tỷ đồng.



- Dự án Nhà máy chế biến nguyên liệu Trung Đô Tân Kỳ được UBND tỉnh Nghệ An chấp thuận cho Công ty CP Trung Đô đầu tư theo Quyết định số 90/QĐ-UBND ngày 07/09/2021. Dự án có công suất 300.000 tấn /năm , đáp ứng đủ nhu cầu nguyên liệu sản xuất gạch ốp lát, đá tấm lớn cho các Nhà máy trực thuộc Công ty. Công ty đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo quy định, đền bù giải phóng mặt bằng, thi công đường dẫn vào Nhà máy, đang san lấp mặt bằng, chuẩn bị lắp đặt thiết bị nghiền. Giá trị đầu tư thực hiện trong năm 2022 khoảng 3,5 tỷ đồng.

- Trong năm 2022, Công ty đã đầu tư mua sắm một số máy móc thiết bị tăng cường năng lực sản xuất kinh doanh, bao gồm : 02 xe đầu kéo rơ mooc chở nguyên liệu, 03 xe nâng hàng, 03 xe ô tô con, 02 xe xúc lật, máy đóng gói gạch tuynel, máy chế tác đá CNC... với tổng giá trị đầu tư khoảng 20 tỷ đồng.

#### 4. Tình hình tài chính

##### a. Tình hình tài chính:

*Đơn vị: Đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.616.203.259.211	1.236.863.007.897	30,7%
Doanh thu thuần	686.637.867.073	802.384.444.651	-14,4%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	116.699.297.838	118.157.421.978	-1,2%
Lợi nhuận trước thuế	116.231.101.457	118.108.400.140	-1,6%
Lợi nhuận sau thuế	93.042.867.004	94.526.519.128	-1,6%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (*)	51,6%	50,8%	0,8%

(\*) Dự kiến mức cổ tức năm 2022 là 16%/ Vốn điều lệ tương đương mức lợi nhuận trả cổ tức là 48.000.000.000 đồng.

##### b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2021
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,17	1,49
- Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,43	0,69
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			

- Hệ số nợ/tổng tài sản	lần	0,52	0,41
- Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	lần	1,10	0,70
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
- Vòng quay hàng tồn kho	vòng	2,21	0,98
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,47	0,64
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	13,55	11,92
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn CSH bình quân (ROE)	%	12,40	13,42
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng TS bình quân (ROA)	%	6,52	7,80
- Hệ số lợi nhuận từ hoạt động KD/ Doanh thu thuần	%	16,76	11,92
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	đồng/ cổ phiếu	3.101	3.151

**- Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:**

Trong năm 2022, hệ số thanh toán ngắn hạn giảm khá nhanh từ 1,49 lần xuống 1,17 lần. Trong đó đã loại trừ khoản nợ ngắn hạn 156.091 triệu đồng phải trả L/C trả chậm cho nhà thầu Sacmi do được thanh toán bằng khoản vay dài hạn ngân hàng (Xem trang 50 Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán). Nguyên nhân chính làm hệ số thanh toán ngắn hạn giảm là do Công ty bắt đầu giải ngân nguồn vốn tự có cho đối ứng vốn tại Dự án Nghi Văn. Mặc dù vậy, hệ số thanh toán ngắn hạn vẫn lớn hơn nợ ngắn hạn, công ty vẫn đáp ứng được các nhu cầu thanh toán ngắn hạn trong năm.

**- Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:**

Hệ số nợ của công ty đang có xu hướng tăng trong năm qua do Công ty giải ngân cơ bản chi phí đầu tư Dự án Nghi Văn – Giai đoạn I: Nhà máy đá nhân tạo tấm lớn Slabstone. Tuy nhiên, hệ số nợ vay các Tổ chức tín dụng / Vốn CSH = 0,55 lần, thấp hơn khá nhiều so với giới hạn quy định của Ngân hàng là 2 lần.



- **Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:**

Vòng quay hàng tồn kho được cải thiện rõ rệt bất động sản tồn kho giảm mạnh so với năm 2021 khi Dự án N03T6 và Dự án nam Nguyễn Sỹ Sách đã bán hơn 50% căn hộ.

- **Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:**

Năm 2022 Công ty tiếp tục kinh doanh có lãi. Mặc dù doanh thu và lợi nhuận đồng loạt giảm so với năm 2021 tuy nhiên biên lợi nhuận có xu hướng tăng nhờ Công ty đã kịp thời cơ cấu lại sản phẩm theo hướng hiệu quả hơn. Mặc dù các chỉ số ROA, ROE có xu hướng giảm nhưng nguyên nhân khách quan do Công ty đang trong giai đoạn giải ngân mạnh cho đầu tư phát triển. Trong khi Nhà máy Slabstone mới bắt đầu chạy thử, chưa có doanh thu và lợi nhuận.

**5. Cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

**a) Cổ phần:**

- Tổng số lượng cổ phần: 30.000.000 cổ phần

- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông

Trong đó:

+ Số lượng cổ phần tự do chuyển nhượng: 30.000.000 cổ phần (100%)

**b) Cơ cấu cổ đông:**

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Giá trị cổ phần nắm giữ (đồng)	Tỷ lệ trên vốn điều lệ (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>538</b>	<b>30.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100</b>
1.1	Tổ chức	6	4.857.032	48.570.320.000	16,19
1.2	Cá nhân	532	25.142.968	251.429.680.000	83,81
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.1	Cá nhân	0	0	0	0
2.2	Tổ chức	0	0	0	0

III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0
<b>Tổng cộng</b>		<b>530</b>	<b>30.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100</b>

(Theo danh sách cổ đông chốt ngày 15/09/2022 do VSD cung cấp)

± **Danh sách cổ đông lớn:**

STT	Tên cổ đông	Số CMND/ ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	0100106338	Số 57 Quang Trung, quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội	3.022.032	10,07
2	Nguyễn Hồng Sơn	181819369	Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An	4.724.529	15,75
3	Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	181443600	Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An	5.719.621	19,07
4	Nguyễn Hoàng Phương Nga	013463328	Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An	4.053.334	13,51
<b>Tổng cộng</b>				<b>17.519.516</b>	<b>58,40</b>

(Theo danh sách cổ đông chốt ngày 15/09/2022 do VSD cấp, từ ngày 15/09/2022 đến 31/12/2022 Công ty không nhận được Thông báo giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn)

c) **Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

Vốn điều lệ năm 2022 của Công ty không có biến động.

d) **Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có**

e) **Các chứng khoán khác: Không có**

**IV. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

**1. Tình hình SXKD năm 2022**



Trong bối cảnh kinh tế- chính trị trong nước và thế giới có nhiều diễn biến phức tạp, khó lường, chưa được giải quyết gây khó khăn cho sản xuất kinh doanh. Công ty vẫn thực hiện khá tốt các chỉ tiêu kế hoạch mà Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã đề ra. Lợi nhuận, doanh thu giảm nhẹ so với năm 2021 nhưng doanh thu từ lĩnh vực sản xuất vật liệu tăng khá cao. Sản lượng tiêu thụ gạch ốp lát, gạch xây và bê tông tăng, thu hồi vốn kịp thời. Dự án Khu liên hợp sản xuất vật liệu Trung Đô được triển khai đúng tiến độ, trong đó Nhà máy đá nhân tạo tấm lớn Slabstone kết thúc xây dựng lắp đặt và bắt đầu chạy thử từ tháng 10/2022.

#### **Về công tác kế toán tài chính.**

Trong năm qua, Phòng Tài chính Kế toán đã tham mưu tốt, kịp thời cho Lãnh đạo Công ty có biện pháp, kế hoạch sử dụng vốn hợp lý, linh hoạt, đa dạng nguồn vốn, giảm phụ thuộc vốn vay ngân hàng, mở rộng quan hệ tín dụng với nhiều ngân hàng để tận dụng chính sách tốt nhất, nắm bắt thông tin kịp thời để có giải pháp phòng ngừa rủi ro. Trong thời gian cuối năm 2022, mặc dù ngân hàng bắt ngừng hạn chế tín dụng nhưng nhờ chủ động chuẩn bị trước nên nền tài chính của Công ty vẫn đảm bảo lành mạnh, khả năng thanh toán tốt, đáp ứng đủ nhu cầu vốn lưu động, vốn đầu tư của Công ty, không có nợ quá hạn với ngân hàng, thanh toán đúng hạn nghĩa vụ thuế với nhà nước, trả lương cho người lao động và trích nộp bảo hiểm xã hội đúng quy định. Công ty tiếp tục được ngân hàng xếp loại tín nhiệm hạng AA+ nên rất thuận lợi để tiếp cận được những khoản tín dụng với chính sách tốt nhất.

#### **Về công tác tổ chức lao động, xây dựng nguồn lực của Công ty.**

Công ty đã nhanh chóng sắp xếp lại lực lượng lao động, cắt giảm một số khâu hiệu quả kém để điều động bổ sung cho Nhà máy Trung Đô Slab Stone bắt đầu đi vào sản xuất tại Khu liên hợp VLXD Trung Đô tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An..

Đồng thời, Công ty tiếp tục tinh giảm lực lượng gián tiếp, bổ nhiệm và thay đổi một số vị trí cán bộ phòng ban phân xưởng để phù hợp với tình hình sản xuất của các Đơn vị trong từng thời điểm. Điều động, bổ nhiệm 01 Giám đốc Nhà máy, 03 Phó giám đốc Nhà máy, 02 Trưởng phòng Công ty. Duy trì công tác tập huấn nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ và nâng cao tay nghề cho công nhân; Phát động phong trào tự rèn luyện thông qua thực tế công việc và được đánh giá, sát hạch thông qua việc tổ chức thi tay nghề hàng năm.

**Về công tác đời sống:** Công ty luôn quan tâm đến việc điều chỉnh tiền lương, phụ cấp cho người lao động phù hợp từng thời điểm. 100% người lao động trong Công ty đều có việc làm ổn định, thu nhập

bình quân đạt 7,5 triệu đồng/người/tháng, được đóng đầy đủ BHXH, BHYT, BHTN, được nhận đầy đủ, kịp thời các chế độ theo quy định của BHXH, BHYT, BHTN và BH tại nạn lao động.

Ngoài ra, Công ty đã có chính sách động viên kịp thời về vật chất và tinh thần đối với người lao động nhân các ngày lễ, ngày kỷ niệm lớn, tạo niềm tin và gắn bó lâu dài với Công ty.

#### **Về công tác kế hoạch.**

Hàng tháng, Phòng kế hoạch đã làm tốt công tác tổng hợp và đánh giá tình hình SXKD của toàn Công ty, chi tiết đến từng đơn vị, từng lĩnh vực, báo cáo Lãnh đạo Công nắm bắt. Từ đó HĐQT và Ban giám đốc đã có những quyết định, chỉ đạo sản xuất kinh doanh những tháng tiếp theo đạt hiệu quả cao. Hàng tháng, hàng quý, Công ty đã triển khai giao kế hoạch cụ thể, chi tiết cho từng đơn vị. Việc giám sát thực hiện kế hoạch đã được thực hiện thường xuyên và được điều chỉnh phù hợp với từng giai đoạn cụ thể.

Năm 2022 là năm Công ty tiếp tục thực hiện đầu tư dự án Nghi Văn, dự án Tân Kỳ, mua sắm nhiều máy móc thiết bị nâng cao năng lực sản xuất kinh doanh. Phòng kế hoạch phải giải quyết khối lượng công việc rất lớn trong công tác quản lý dự án như lập dự án, lập dự toán, đấu thầu, ký hợp đồng, quyết toán hạng mục hoàn thành.

#### **Về kinh doanh bán hàng.**

- Sản phẩm gạch ốp lát và ngói gốm sứ: Công ty đầu tư phương tiện, xe nâng để nâng cao khả năng vận chuyển, giao hàng. Tăng tiêu thụ ngói gốm sứ, đặc biệt sản phẩm ngói phẳng là sản phẩm mới và được thị trường đón nhận tích cực, tạo đà cho sự phát triển đa dạng về mẫu mã sản phẩm của Công ty. Để chuẩn bị tốt cho công tác tiêu thụ sản phẩm của Nhà máy Slabstone, Công ty đã quyết định thành lập Phòng kinh doanh trực thuộc Công ty để nâng công tác kinh doanh lên tầm cao hơn, chuyên nghiệp hơn, phù hợp với phương thức bán hàng mới. Tiến hành đầu tư 02 Showroom hiện đại để phục vụ công tác giới thiệu sản phẩm tầm lớn tại TP. Vinh và Hà Nội và đang xúc tiến đầu tư Showroom ở TP. Hồ Chí Minh trong năm 2023.

- Sản phẩm gạch đất đỏ của Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh: Sản phẩm gạch xây đất đỏ Trung Đô Hà Tĩnh ngày càng khẳng định thương hiệu trên thị trường Hà Tĩnh và Nghệ An với thị phần ngày càng tăng. Công ty đã đầu tư thêm máy đóng gói tự động cho Nhà máy để nâng cao chất lượng dịch vụ, được khách hàng, nhà thầu đánh giá cao.

- Sản phẩm gạch xây của Xí nghiệp Trung Đô Nam giang và Xí nghiệp Trung Đô Hoàng mai, Sản phẩm bê tông thương phẩm : Đây là những ngành hàng của Công ty bị ảnh hưởng nặng nhất do dịch



Covid-19 trong năm 2021. Trong năm 2022, ngành gạch xây và bê tông của Công ty đã phục hồi nhanh chóng, sản lượng tiêu thụ tăng nhanh so với năm trước.

### **Về công tác kỹ thuật, cải tiến, hợp lý hóa trong sản xuất.**

Chất lượng kỹ, mỹ thuật các loại sản phẩm, công trình xây dựng tốt và đảm bảo tiến độ thi công là những vấn đề cốt lõi, tạo sức mạnh cho tiếp thị, tăng uy tín cho Công ty, nên đã được lãnh đạo các cấp thường xuyên quan tâm, chỉ đạo chặt chẽ, nhiều biện pháp kỹ thuật thi công, biện pháp an toàn đã được tổ chức thực hiện tốt. Trong năm qua, nhiều sáng kiến cải tiến kỹ thuật đã được ra đời đó là: 03 sáng kiến cải tiến kỹ thuật của Nhà máy Granit TRUNG ĐÔ, đã đem lại lợi ích kinh tế cao, tạo được thế chủ động trong việc SXKD của đơn vị. Các đơn vị đã sắp xếp, tổ chức các dây chuyền sản xuất hợp lý, giảm nhân công tăng năng suất lao động. Việc tôn trọng quy trình quy phạm, quản lý sử dụng máy móc thiết bị kể cả thiết bị thi công đều được thực hiện nghiêm túc, vì vậy sản phẩm VLXD đạt chất lượng cao, được khách hàng chấp nhận và ngày càng có thương hiệu trên thị trường tiêu thụ.

Quá trình lắp đặt thiết bị tại Nhà máy Slabstone cho thấy năng lực, trình độ và khả năng lao động sáng tạo của đội ngũ cán bộ, nhân viên kỹ thuật của Công ty đáp ứng được yêu cầu của dây chuyền sản xuất, công nghệ hiện đại, phức tạp tầm cỡ hàng đầu thế giới, được các chuyên gia của nhà thầu Sacmi đánh giá rất cao, có khả năng tiếp nhận và vận hành Nhà máy sau khi chuyên gia Ý rút về nước.

### **Về công tác an toàn, bảo hộ lao động**

Nội dung về công tác kỹ thuật, an toàn, BHLĐ được đặt ra trong các nghị quyết của cấp uỷ, giao ban chuyên môn, hội nghị Công đoàn. Ban ATLĐ Công ty đã trực tiếp bồi dưỡng, hướng dẫn các đơn vị lập biện pháp an toàn trong sản xuất, kiểm tra chấm điểm tại các Nhà máy, Xí nghiệp. Hàng năm các đơn vị đã tổ chức khám sức khoẻ định kỳ cho cán bộ công nhân viên. Thường xuyên kiểm tra việc thực hiện công tác vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ, phòng chống thiên tai, nhằm giảm thiểu thiệt hại về người và tài sản.

### **Công tác xây dựng và phát triển thương hiệu**

Tháng 11/2022 Công ty đã tổ chức họp báo tại Hội chợ Vietbuild Hà Nội. Cuộc họp báo đã đưa đến những thông tin mới nhất về SLABSTONE, thương hiệu cao cấp đến từ nhà sản xuất TRUNGDO. Buổi họp báo có sự tham gia của các đối tác, khách mời và đại diện các báo từ khắp mọi miền trên

cả nước. Sự kiện là dấu mốc quan trọng, lần đầu tiên ra mắt và giới thiệu sản phẩm đến với khách hàng, thu hút nhiều sự quan tâm.

## **2. Tình hình tài chính**

### **a. Tình hình tài sản:**

Tổng tài sản tăng nhanh trong năm 2022 từ 1.236,863 tỷ đồng lên 1.616,203 tỷ đồng. Tài sản ngắn hạn giảm mạnh, từ 655,557 tỷ đồng xuống 552,567 tỷ đồng do Công ty bán bất động sản làm giảm hàng tồn kho. Ở chiều ngược lại, tài sản dài hạn tăng mạnh từ 581,305 tỷ đồng lên 1.063,635 tỷ đồng do giải ngân dự án Khu liên hợp VLXD Trung Đô khiến tổng chi phí xây dựng dở dang dài hạn tăng từ 338,877 tỷ đồng lên 770,001 tỷ đồng trong năm 2022.

### **b. Tình hình nợ phải trả**

Nợ vay tăng nhanh trong năm 2022 từ 194,476 tỷ đồng lên 426,306 tỷ đồng do giải ngân chi phí thực hiện Dự án Nghi Văn. Trong đó, nợ vay ngắn hạn chiếm 62%, nợ vay dài hạn chiếm 38%. Trong năm 2022 có sự thay đổi lớn ở khoản nợ phải trả người bán ngắn hạn, tăng từ 141,840 tỷ đồng lên 251,749 tỷ đồng. Tuy nhiên, nếu loại trừ khoản 156,091 tỷ đồng nợ phải trả L/C trả chậm cho nhà thầu Sacmi (Xem trang 50 Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán) thì nợ phải trả người bán ngắn hạn chỉ còn 95,658 tỷ đồng, giảm mạnh so với năm 2021. Công ty đánh giá những khoản vay của công ty là an toàn, công ty có khả năng chi trả cho những nghĩa vụ nợ của mình.

## **3. Kế hoạch SXKD năm 2023 và định hướng kế hoạch những năm tới**

- ✦ Tập trung ổn định tổ chức sản xuất tại Nhà máy Trung Đô Slab Stone. Nhanh chóng hoàn thành chạy thử, chuyển giao công nghệ đưa Nhà máy đi vào vận hành sản xuất chính thức. Tích cực đầu tư cho công tác bán hàng, tập trung cho sản phẩm tầm lớn như: Marketing, thi công 03 Showroom ở Vinh, Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, tăng cường nhân sự và đào tạo nghiệp vụ cho phòng kinh doanh, xúc tiến các kênh quảng bá và tiếp cận bán hàng, thúc đẩy phát triển hệ thống phân phối, hỗ trợ đại lý.
- ✦ Tăng cường đầu tư khai thác nguyên liệu phục vụ sản xuất vật liệu xây dựng. Sử dụng có hiệu quả nguồn nguyên liệu tại Dự án khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô và Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh. Đồng thời, thúc đẩy nhanh tiến độ thực hiện đầu tư Nhà máy Trung Đô Tân Kỳ.
- ✦ Quản trị tốt khâu cung ứng nguyên nhiên liệu. Đánh giá đúng trữ lượng nguồn nguyên liệu của các nhà cung cấp chiến lược tránh tình trạng rủi ro do thiếu nguyên liệu. Thiết lập mối



quan hệ tốt với các nhà cung cấp nguyên nhiên liệu chiến lược để nguyên nhiên liệu được nhập vào được kịp thời, chất lượng đảm bảo, ổn định, giá cả hợp lý và thời giao hàng nhanh nhất. Theo dõi tình hình biến động giá cả của nguyên nhiên liệu để chọn thời điểm mua hàng tốt nhất và dự trữ hàng tồn kho hợp lý nhất.

- ✚ Quản trị về nguồn nhân lực. Tiếp tục kiện toàn sắp xếp lại lực lượng lao động một cách hợp lý, khoa học, nghiên cứu đến chế độ trả lương cho CBCN - LD một cách phù hợp cho từng vị trí, ngành nghề. Phát triển nguồn nhân lực đủ mạnh để đảm bảo cho sản xuất kinh doanh.
- ✚ \* Tạo nguồn vốn để đầu tư, duy trì, phát triển sản xuất và quản lý hoạt động SXKD theo hệ thống trong toàn công ty. Đa dạng hóa nguồn vốn để thực hiện đầu tư các dự án như: vốn tự có, vốn góp huy động, vốn vay ngân hàng thương mại, vốn phát hành cổ phiếu ra công chúng và các nguồn vốn khác... Hoàn thiện hồ sơ pháp lý tài sản hiện có của Công ty đáp ứng đủ điều kiện thế chấp tài sản để huy động vốn khi cần.
- ✚ \* Từng bước chuyển đổi số các hoạt động của Công ty theo lộ trình phù hợp, đảm bảo hệ thống nhân sự của Công ty có thể tiếp nhận và sử dụng ngay, có hiệu quả cho công việc, không mang tính hình thức.
- ✚ \* Tiếp tục thực hiện nhiệm vụ nghiên cứu khoa học đề tài công nghệ sản xuất đá nhân tạo tấm lớn theo hợp đồng đã ký với Bộ khoa học và công nghệ.

Ban giám đốc đặt mục tiêu sản xuất kinh doanh năm 2023 như sau :

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đ.vị	Giá trị	Ghi chú
1	Giá trị SXKD	Tr.đ	1.086.767	
2	Doanh thu	Tr.đ	1.002.857	
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	88.916	
4	Nộp ngân sách nhà nước	Tr.đ	60.000	
5	Đầu tư mới	Tr.đ	15.000	

*Để tạo nguồn vốn cho sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển, vốn điều lệ dự kiến tăng từ 300 tỷ đồng lên 450 tỷ đồng trong năm 2023.*

## V. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT

### 1. **Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:**

**Trong năm vừa qua, HĐQT đã lãnh đạo thực hiện khá thành công Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 đề ra, cụ thể:**

- ✦ Hoàn thành việc chi trả cổ tức năm 2021 cho các cổ đông, với mức cổ tức 16% như Đại hội đã thông qua.
- ✦ Hoàn thành chỉ tiêu doanh thu thực hiện năm 2022 đạt 92,9 % kế hoạch ĐHCĐ giao. Lợi nhuận trước thuế đạt 129,1% kế hoạch ĐHCĐ giao.
- ✦ Hoàn thành công tác xây dựng, lắp đặt Nhà máy Slabstone, bắt đầu chạy thử và chuyển giao công nghệ từ tháng 10/2022.

### 2. **Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty:**

Giám đốc Công ty, các Phó Giám đốc Công ty đồng thời là thành viên HĐQT. Vì vậy, việc chỉ đạo và giám sát của HĐQT đối với Ban giám đốc được thực hiện thường xuyên, liên tục, chặt chẽ ngay trong các cuộc họp HĐQT.

Hàng tháng, Công ty tổ chức họp giao ban có tham dự của HĐQT, Ban giám đốc Công ty, Trưởng Phòng Ban Công ty, Giám đốc và Phụ trách kế toán các Đơn vị trực thuộc để nghe Giám đốc Công ty báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh trong tháng, trình bày kế hoạch SXKD tháng tiếp theo. Kịp thời cho chủ trương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc và biện pháp thực hiện nhiệm vụ kế hoạch xuyên suốt từ Công ty đến Đơn vị trực thuộc. Trong đó, kết hợp đánh giá sát sao kết quả thực hiện các Nghị quyết của HĐQT để điều chỉnh kịp thời, thúc đẩy thực hiện tốt nhất.

Theo đánh giá của HĐQT, Ban giám đốc đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ theo các nghị quyết Đại hội đồng cổ đông; nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị ban hành.

### 3. **Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:**

- Đưa công ty phát triển bền vững về lĩnh vực sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng. Để sản xuất ra được các loại sản phẩm có khả năng cạnh tranh cao trên thị trường, công ty phải đầu tư thành công các nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng với dây chuyền thiết bị có tính chất kỹ thuật tự động hóa cao, hạn chế sử dụng lao động thủ công.
- Ưu tiên tập trung nguồn lực đầu tư cho Nhà máy slabstone nhanh đi vào sản xuất ổn định, mang lại doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.
- Khai thác tối đa năng lực tại các nhà máy sản xuất VLXD hiện có bao gồm: Nhà máy granite; Các nhà máy gạch tuynel và bê tông thương phẩm.



- Đẩy mạnh đầu tư Nhà máy chế biến nguyên liệu Trung Đô Tân Kỳ để làm chủ nguyên liệu.
- Đẩy mạnh truyền thông, quảng bá các sản phẩm mới của Công ty.
- Nhằm mục đích tạo nguồn vốn cho đầu tư phát triển sản xuất, phát triển đầu tư và cân đối tỷ lệ giữa vốn chủ sở hữu và vốn vay ngân hàng thương mại, công ty sẽ tiếp tục thực hiện tăng vốn điều lệ lên 450 tỷ đồng.
- Nâng cao mối quan hệ kinh tế với các Ngân hàng thương mại, các tổ chức tín dụng nhằm đảm bảo khả năng huy động vốn tối đa, có hiệu quả để phục vụ phát triển đầu tư.

## VI. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị

#### 1.1 Thành viên và cơ cấu của ban HĐQT

Stt	Thành viên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Số buổi họp tham dự	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT	4.724.529	16/16	
2	Ông Trần Văn Hoàn	TV. HĐQT	235.368	16/16	
3	Ông Nguyễn Duy Hiền	TV. HĐQT	317.445	16/16	
4	Ông Đoàn Quang Lê	TV. HĐQT	157.653	16/16	
5	Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	TV. HĐQT	4.053.334	16/16	

#### 1.2 Các tiểu ban thuộc HĐQT: Không có

#### 1.3 Hoạt động của HĐQT

- ✦ Trong năm 2022 vừa qua Hội đồng quản trị đã tổ chức họp định kỳ và họp bất thường theo đúng quy định của Điều lệ Công ty.
- ✦ Các phiên họp định kỳ nhằm: Phê duyệt kế hoạch SXKD hàng năm; Tổng kết tình hình sản xuất kinh doanh trong quý và phê duyệt kế hoạch sản xuất kinh doanh của quý tiếp theo; Phê duyệt, chỉ đạo thực hiện các công việc khác như: đầu tư máy móc thiết bị, kế hoạch thực hiện các dự án đầu tư, kế hoạch cung ứng nguyên nhiên liệu. Kế hoạch, giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và đổi mới công nghệ.

- Các phiên họp bất thường nhằm : KIỆN TOÀN BỘ MÁY ĐIỀU HÀNH CÔNG TY, bao gồm : Bổ nhiệm 01 Giám đốc Nhà máy, 03 Phó giám đốc Nhà máy; 02 Trưởng phòng ban Công ty; Thành lập 02 Phòng ban trực thuộc Công ty; Phê duyệt chủ trương vay và thế chấp tài sản để vay vốn ngân hàng; Phê duyệt dự án đầu tư, phê duyệt kết hoạch thực hiện dự án,; Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 vào ngày 28/04/2022, triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 vào ngày 12/10/2022; và các công việc khẩn cấp cần xử lý khác.

**Các quyết định đã được thông qua trong năm 2022 như sau:**

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	02/NQ-HĐQT	25/01/2022	Thông qua đề nghị cấp tín dụng tại Ngân hàng TPCM Phương Đông chi nhánh Nghệ An	100%
2	06/NQ-HĐQT	18/02/2022	Thông qua đề nghị cấp tín dụng tại Ngân hàng TPCM công thương Việt Nam chi nhánh Vinh	100%
3	07/NQ-HĐQT	25/02/2022	Thông qua quyết định mua sắm 01 xe ô tô phục vụ công tác quản lý	100%
4	08/QĐ-HĐQT	25/02/2022	Thông qua phê duyệt quyết toán hoàn thành hạng mục dây chuyền chế biến nguyên liệu – Dự án khu liên hợp VLXD Trung Đô	100%
5	09/NQ-HĐQT	10/03/2022	Thông qua tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022	100%
6	10/NQ-HĐQT	25/03/2022	Thông qua bổ nhiệm lại ông Trần Văn Hoàn- Phó giám đốc Công ty	100%
7	11/NQ-HĐQT	25/03/2022	Thông qua việc điều động và bổ nhiệm lại ông Nguyễn Trọng Hùng – Phó giám đốc Nhà máy SlabStone	100%
8	12/NQ-HĐQT	25/03/2022	Thông qua việc thành lập Phòng kinh doanh Công ty	100%
9	13/NQ-HĐQT	25/03/2022	Thông qua việc điều động và bổ nhiệm ông Nguyễn Anh Tuấn- Trưởng phòng kinh doanh Công ty	100%
10	14/NQ-HĐQT	31/03/2022	Thông qua việc trích lập bổ sung Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	100%



11	17/NQ-HĐQT	06/04/2022	Thông qua việc quyết định đầu tư 02 xe ô tô đầu kéo rơ moóc phục vụ công tác bán hàng	100%
12	24/NQ-HĐQT	02/05/2022	Thông qua việc quyết định dự án đầu tư 02 dây chuyền chế tác đá	100%
13	25/NQ-HĐQT	30/05/2022	Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022	100%
14	26/NQ-HĐQT	10/06/2022	Thông qua việc trả cổ tức năm 2021	100%
15	33/NQ-HĐQT	30/07/22	Thông qua việc bổ nhiệm ông Đoàn Quang Lê làm Người phụ trách quản trị Công ty	100%
16	34/NQ-HĐQT	30/07/22	Thông qua việc thành lập Ban chỉ đạo chuyển đổi số Công ty	100%
17	40/NQ-HĐQT	25/08/22	Thông qua việc tổ chức họp Đại hội cổ đông bất thường lần 1 năm 2022	100%
18	41/NQ-HĐQT	14/09/22	Thông qua việc phê duyệt tài liệu Đại hội cổ đông bất thường lần 1 năm 2022	100%
19	49/NQ-HĐQT	02/11/22	Thông qua việc ông Lê Xuân Đạt – thôi nhiệm vụ Giám đốc Nhà máy slabstone	100%
20	50/NQ-HĐQT	02/11/22	Thông qua việc giao ông Nguyễn Duy Hiền- kiêm Giám đốc Nhà máy slabstone	100%
21	51/NQ-HĐQT	02/11/22	Thông qua việc giao ông Nguyễn Bá Hoan-kiêm Phó giám đốc Nhà máy slabstone	100%
22	52/NQ-HĐQT	02/11/22	Thông qua việc điều động và bổ nhiệm ông Biện Văn Luận- Phó giám đốc NM slabstone	100%
23	54/NQ-HĐQT	02/11/22	Thông qua việc điều động và bổ nhiệm ông Lê Xuân Đạt- Trưởng phòng kỹ thuật thi công Công ty	100%
24	57/NQ-HĐQT	05/12/22	Thông qua việc thành lập phòng Marketing- Công ty CP Trung Đô	100%
25	59/NQ-HĐQT	23/12/22	Thông qua việc phê duyệt kế hoạch SXKD năm 2023	100%

**1.4 Danh sách thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty: Không có**

## 2. Ban kiểm soát

### 2.1 Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	Trình độ chuyên môn
1	Phan Đăng Dũng	Trưởng ban	27/04/2021 Ngày được bổ nhiệm là Trưởng Ban Kiểm soát: 06/05/2021	Cử nhân kinh tế
2	Nguyễn Mạnh Tường	Thành viên	27/04/2021	Cử nhân kinh tế
3	Nguyễn Đình Hà	Thành viên	03/12/2021 – 12/10/2022	Cử nhân kinh tế
4	Nguyễn Thị Minh	Thành viên	12/10/2022	Cử nhân kinh tế

### 2.2 Hoạt động của thành viên BKS

- Đánh giá HĐQT và giám đốc công ty trong công tác quản lý và điều hành công ty.
- Đánh giá tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh; trong công tác kế toán thống kê và lập báo cáo tài chính từng quý trong năm.
- Thẩm định tình hình kinh doanh và báo cáo tài chính quý, bán niên và báo cáo tài chính năm.

### 2.3 Kết quả thẩm định BCTC năm 2022

Đến hết năm 2022 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 2022 đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt. Theo kết luận của Công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt, báo cáo tài chính Công ty năm 2022 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 ngày 31/12/2022 cũng như kết quả kinh doanh và luồng tiền tệ lưu chuyển trong năm tài chính là phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện hành.

Đánh giá của Ban Kiểm soát về một số chỉ tiêu tài chính của Công ty như sau:



- ✦ Tỷ lệ vốn chủ sở hữu/tổng tài sản năm 2022 là 47,72% %, giảm nhẹ so với năm 2021 là 58,93 %, điều này cho thấy mặc dù nợ phải trả có xu hướng tăng nhưng gần một nửa tài sản được hình thành từ vốn chủ sở hữu là tỷ lệ chấp nhận được. Công ty vẫn còn dư địa tài chính để đầu tư mở rộng và phát triển trong các năm kế tiếp.
- ✦ Tỷ lệ hàng tồn kho/nợ phải trả ngắn hạn năm 2022 là 55,23 %, so với năm 2020 là 78,70 % . Tuy chỉ số hàng tồn kho thấp hơn nhiều so với năm 2021, nhưng sự sụt giảm này là do chi phí sản xuất dở dang giảm, do các tòa nhà chung cư N03-T6 (Hà Nội) và nhà CT21 (TP.Vinh) đã đến giai đoạn hoàn thành, nhiều căn hộ đã được bàn giao cho khách hàng, dẫn đến giảm chi phí sản xuất dở dang rất lớn, giá trị hàng tồn kho trên báo cáo tài chính giảm. Điều này thể hiện Công ty đã thu hồi vốn đầu tư tại dự án để bổ sung vào nguồn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh cho các năm tiếp theo.
- ✦ Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu năm 2022 là 13,55% so với năm 2021 là 11,92 % trong khi doanh thu sụt giảm cho thấy công ty đã có nỗ lực thành công trong tái cơ cấu sản phẩm theo hướng hiệu quả hơn và tích cực tiết kiệm chi phí, giảm giá thành.

#### **2.4 Kết quả giám sát đối với HĐQT, Ban điều hành**

Trong năm 2022, 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.

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 nhất 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 hoàn thành tốt nghị quyết đại hội cổ đông năm 2021, đưa lại kết quả sản xuất kinh doanh trong năm ổn định.

### **2.5 Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, ban điều hành và cổ đông**

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, BDH và các cổ đông được đánh giá là hiệu quả, đảm bảo tính độc lập và thường xuyên liên tục. Đặc biệt trên các hoạt động như:

- BKS được cung cấp các tài liệu, thông tin về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Ngân hàng phục đầy đủ, kịp thời theo đúng quy định.
- BKS tham gia đầy đủ các cuộc họp định kỳ của HĐQT và các cuộc họp giao ban của Ban Giám đốc
- BKS thường xuyên trao đổi với các thành viên HĐQT, thành viên BDH các vấn đề liên quan đến quản trị, điều hành
- BKS đã cập nhật thường xuyên tình hình biến động trong danh sách các cổ đông lớn
- Các khuyến nghị của BKS gửi tới HĐQT, BDH đều được nghiêm túc xem xét thực hiện và phản hồi.

### **2.6 Ý kiến của Ban Kiểm soát (bao gồm kiến nghị, đề xuất)**

Các hoạt động của Công ty trong năm 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 theo các quy định hiện hành.

Trong năm 2023, Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc điều hành như sau:

Duy trì tính ổn định và gia tăng hiệu quả các nhóm ngành kinh doanh hiện có.

Tập trung ưu tiên đưa Nhà máy slabstone đi vào sản xuất chính thức, mang lại doanh thu và dòng tiền cho Công ty.

Có chiến lược đầu tư thích hợp, thận trọng triển khai các lĩnh vực đầu tư mới.

Nâng cao tính hiệu lực và áp dụng nghiêm các biện pháp, chế tài trong thực hiện các qui định, nội quy, quy chế hoạt động của Công ty.



Hoạch định và có chính sách để bổ sung và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của hoạt động SXKD.

Tăng cường công tác đối chiếu và thu hồi công nợ, có quy chế phù hợp để gắn trách nhiệm của bộ phận kinh doanh với công nợ phải thu, nhằm giảm nợ xấu, nợ khó đòi.

Tăng cường công tác dự báo để hạn chế rủi ro trong hoạt động kinh doanh.

### 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

#### a. Thù lao:

**\* Tổng Mức thù lao đã chi trả trong năm 2022: 810.000.000 đồng, cụ thể**

#### *Thù lao Hội đồng quản trị*

TT	Họ và tên	Chức danh	Tiền thù lao (đồng/tháng)
1	Nguyễn Hồng Sơn	CT- HĐQT	15.000.000 đồng /tháng
2	Nguyễn Duy Hiền	TV-HĐQT	9.000.000 đồng/tháng
3	Trần Văn Hoàn	TV-HĐQT	9.000.000 đồng/tháng
4	Đoàn Quang Lê	TV-HĐQT	9.000.000 đồng/tháng
5	Nguyễn Hoàng Phương Nga	TV-HĐQT	9.000.000 đồng/tháng

#### *Thù lao Ban Kiểm soát*

TT	Họ và tên	Chức danh	Tiền thù lao (đồng/tháng)
1	Phan Đăng Dũng	Tr. BKS	9.000.000 đồng/tháng
2	Nguyễn Mạnh Tường	TV-BKS	5.000.000 đồng/tháng
3	Nguyễn Thị Minh ( Bỏ nhiệm ngày 12/10/2022)	TV-BKS	5.000.000 đồng/tháng
4	Nguyễn Đình Hà ( Miễn nhiệm từ ngày 12/10/2022)	TV-BKS	5.000.000 đồng/tháng

#### b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	
1	Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT	4.724.529	15,75	4.724.529	15,75	
1.1	Nguyễn Hồng Hải	Em trai ông Sơn	359.726	1,20	859.726	2,866	Mua thêm để nâng tỷ lệ sở hữu.
1.2	Nguyễn Thị Thu Huyền	Em gái ông Sơn	300.000	1,00	400.000	1,333	Mua thêm để nâng tỷ lệ sở hữu.
1.2	Nguyễn Xuân Anh	Bố ruột ông Sơn	120.835	0,40	0	0	Bán cổ phần vì nhu cầu tài chính cá nhân
1.4	Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	Vợ ông Sơn	5.719.621	19,07	5.719.621	19,07	
1.5	Nguyễn Hoàng Phương Nga	Con gái ông Sơn	573.349	1,91	4.053.334	13,51	Mua thêm để nâng tỷ lệ sở hữu.
2	Nguyễn Duy Hiền	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	317.445	1,06	317.445	1,06	
4.1	Phan Thị Hoàng Yến	Vợ ông Hiền	191.148	0,64	191.148	0,64	
3	Trần Văn Hoàn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	235.368	0,78	235.368	0,78	
3.1	Hoàng Thị Lương	Vợ ông Hoàn	28.500	0,10	28.500	0,10	



4	Đoàn Quang Lê	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	157.653	0,53	157.653	0,53	
4.1	Nguyễn Thị Nhung	Vợ ông Lê	16.500	0,06	16.500	0,06	
5	Nguyễn Bá Hoan	Phó giám đốc	300.812	1,00	300.812	1,00	
2.1	Trần Thị Hào	Vợ ông Hoan	60.113	0,20	60.113	0,20	
2.2	Nguyễn Tiến Hoàng	Con trai ông Hoan	50.000	0,17	50.000	0,17	
2.3	Nguyễn Thị Hải Hà	Con gái ông Hoan	50.000	0,17	50.000	0,17	
5	Nguyễn Nam Khánh	Kế toán trưởng	64.229	0,21	64.229	0,21	
6	Phan Đăng Dũng	Trưởng ban kiểm soát	164.489	0,55	164.489	0,55	
6.1	Dương Thị Mai Huệ	Vợ ông Dũng	49.126	0,16	49.126	0,16	
7	Nguyễn Mạnh Tường	Thành viên BKS	4.950	0,02	4.950	0,02	
8	Nguyễn Đình Hà ( Bỏ nhiệm 03/12/2021, miễn nhiệm 12/10/2022)	Thành viên BKS	53.603	0,18	53.603	0,18	
9	Nguyễn Thị Minh ( Bỏ nhiệm 12/10/2022)	Thành viên BKS	145.799	0,49%	145.799	0,49%	

(Số lượng cổ phiếu đầu kỳ tính tại ngày 08/11/2021 trên danh sách cổ đông do VSD cấp, từ ngày 09/11/2021 đến 31/12/2021 Công ty không nhận được Thông báo giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan; Cuối kỳ tính tại ngày 15/09/2022 trên danh sách cổ đông do VSD cấp, từ

ngày 16/09/2022 đến 31/12/2022 Công ty không nhận được Thông báo giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan.

**c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:**

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
1	Bà: Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	Cổ đông lớn	CMND số 181443600 cấp ngày 20/05/12 tại Công An Nghệ An	Phường Hưng Dũng- TP.Vinh- tỉnh Nghệ An	tháng 6,8,10/2022		Rút gốc tiền cho Công ty vay 23.735 triệu đồng	
					tháng 1,6,8,10/2022		Nhận tiền lãi khoản tiền cho Công ty vay 1.865 triệu đồng	
					tháng 1,4, 10, 11,12/2022		Nộp tiền cho Công ty vay 14.150 triệu đồng	
2	Ông: Trần Văn Hoàn	Thành viên HĐQT kiêm	CMND số 181264364	Phường Hồng	tháng 1/2022		Rút gốc tiền cho	



		Phó Giám đốc	cấp ngày 04/10/2006 tại Công An Nghệ An	Sơn-TP.Vinh-tỉnh Nghệ An			Công ty vay 790 triệu đồng
					tháng 1/2022		Nhận tiền lãi khoản tiền cho Công ty vay 18 triệu đồng
					tháng 2,7/2022		Nộp tiền cho Công ty vay 750 triệu đồng
3	Ông: Nguyễn Duy Hiền	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	CMND số 182309088 cấp ngày 25/04/2014	Phường Quán Bàu-TP.Vinh-tỉnh Nghệ An	tháng 3/2022		Cho Công ty vay 300 triệu đồng
					tháng 1,12/2022		Cho Công ty vay 4.800 triệu đồng
4	Ông: Nguyễn Hồng Hải	Em ruột của Chủ tịch HĐQT	CMND số 180074074 cấp ngày 25/03/2014 tại Công An Nghệ An	Phường Hưng Dũng-TP.Vinh-tỉnh Nghệ An	tháng 1,5,6,7,11,12/2022		Rút gốc tiền cho Công ty vay 13.501 triệu đồng
					tháng 5,6,7,11,12/2022		Nhận tiền lãi khoản tiền cho Công ty vay 585 triệu đồng
5	Ông Đoàn Quang Lê	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	CMND số 182150186 cấp ngày 08/12/2007 tại Công an Nghệ An	Khối 14-Phường Hà Huy Tập-Vinh-Nghệ An	tháng 3,11/2022		Rút gốc tiền cho Công ty vay 2.000 triệu đồng
					tháng 11/2022		Nhận tiền lãi khoản

							tiền cho Công ty vay 103 triệu đồng	
6	Ông Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT	CMND số 181819369 cấp ngày 14/04/2012 tại Công An Nghệ An	Phường Hưng Dũng- TP.Vinh- tỉnh Nghệ An	tháng 7/2022		Rút gốc tiền cho Công ty vay 400 triệu đồng	
							Nhận tiền lãi khoản tiền cho Công ty 772 triệu đồng	
7	Bà Nguyễn Thị Thu Huyền	Em ruột của Chủ tịch HĐQT	- CMND: 040171000161 - Cấp ngày 23/1/2017 - Cấp tại CCS	Hoàng Hoa Thám, Ba Đình, Hà Nội	tháng 1/2022		Rút gốc tiền cho Công ty vay 856 triệu đồng	
					tháng 1/2022		Nhận tiền lãi khoản tiền cho Công ty 788 triệu đồng	
8	Ông: Nguyễn Nam Khánh	Kế toán trưởng	CMND số 182178336 cấp ngày 22/06/2007	Xóm Tân Hùng- Xã Hưng Lộc- TP.Vinh- tỉnh Nghệ An	tháng 6,7,11/2022		Cho Công ty vay 2.150 triệu đồng	
					tháng 7,11/2022		Rút gốc tiền cho Công ty vay 1.550 triệu đồng	
					tháng 11/2022		Nhận tiền lãi khoản tiền cho Công ty 22 triệu đồng	



#### **d. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty**

Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát đã thực hiện các biện pháp nhằm tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với các công ty đại chúng. Các biện pháp thực hiện bao gồm:

- ✦ Rà soát lại điều kiện làm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát và các cán bộ quản lý khác của Công ty so với quy định của Luật Doanh nghiệp và Nghị định hướng dẫn về quản trị công ty đại chúng. Trường hợp có những cán bộ quản lý chưa thỏa mãn điều kiện theo quy định, Hội đồng quản trị báo cáo Đại hội đồng cổ đông để xem xét miễn nhiệm những cá nhân chưa đủ điều kiện và bầu bổ sung các thành viên khác nếu cần thiết.
- ✦ Chỉ đạo và tăng cường công tác kiểm tra kiểm soát đảm bảo cho các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị; các quy định của pháp luật và quy chế quản lý nội bộ được thực thi trong toàn Công ty;
- ✦ Cơ cấu lại nhân sự, tập trung đào tạo nhân sự chủ chốt là các cán bộ quản lý, nâng cao năng lực, trình độ chuyên môn và những kiến thức, kinh nghiệm trong quản lý, điều hành.
- ✦ Tiếp tục hoàn thiện các quy trình và quy chế nhằm tăng cường hiệu quả hoạt động của bộ máy đảm bảo Công ty thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

### **VII. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI**

#### **1. Đánh giá tác động lên môi trường**

Hiện nay các vấn đề liên quan đến môi trường được Công ty vô cùng quan tâm bởi đặc thù của ngành sản xuất vật liệu xây dựng luôn có những tác động nhất định đến môi trường xung quanh. Công ty luôn chấp hành đúng đủ các quy định, chính sách do pháp luật đề ra liên quan đến bảo vệ môi trường, nước mưa và nước thải sinh hoạt có hệ thống mương, máng để gom, xử lý và bể lắng lọc tại điểm xả cuối trước khi thải ra môi trường. Kết quả quan trắc hàng năm, nước thải đạt các chỉ số cho phép. Các chất thải rắn thông thường, phế liệu trong quá trình sản xuất đưa vào tái chế, sử dụng. Còn chất thải nguy hại được đưa vào phân loại, bảo quản trong thùng phi và lưu giữ tại kho riêng. Hàng năm cơ sở hợp đồng với đơn vị chức năng để vận chuyển, xử lý.

Nguồn cung nguyên vật liệu của công ty được quản lý và sử dụng tiết kiệm và hiệu quả.

#### **2. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương**

Năm 2022, mặc dù sản xuất kinh doanh còn nhiều khó khăn nhưng với tinh thần chia sẻ khó khăn chung tay vì cộng đồng. Công ty đã tích cực tham gia công tác an sinh xã hội tại địa phương.

Đầu năm, Công ty đã tham gia các hoạt động Tết vì người nghèo tại: Xã Nghi Văn, Nghi Lâm - Huyện Nghi Lộc: 35 triệu đồng; Xã Tân Hợp - Huyện Tân Kỳ: 20 triệu đồng; Xã Bắc Sơn - Huyện Đô Lương: 25 triệu đồng; Xã Luru Vĩnh Sơn - Huyện Thạch Hà - Tỉnh Hà Tĩnh: 15 triệu đồng.

Hưởng ứng Thư kêu gọi “Ủng hộ nhân dân khắc phục hậu quả thiên tai” của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Nghệ An, nhằm chung tay cùng cộng đồng khắc phục hậu quả thiên tai, lũ lụt. Ngày 14/10/2022, Ban Giám đốc, Ban Chấp hành Công đoàn đã phát động toàn thể cán bộ, công nhân viên lao động quyên góp ủng hộ, chia sẻ khó khăn với người dân tại các vùng bị lũ lụt. Đại diện Lãnh đạo Công ty đã trao quà ủng hộ đồng bào bị ảnh hưởng thiên tai lũ lụt tại Mặt trận Tổ quốc tỉnh Nghệ An với tổng số tiền 50.000.000 đồng.

#### VIII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Đính kèm).

Nghệ An, ngày 17. tháng 4 năm 2023

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Nguyễn Hồng Sơn



CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 224/CT.

Nghệ An, ngày 31 tháng 3 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Kính gửi: - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Trung Đô thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) năm 2022 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

**1. Tên tổ chức: Công ty CP Trung Đô**

- Mã chứng khoán: TDF .
- Địa chỉ: Số 205 , Đường Lê Duẩn, P Trung Đô, TP Vinh, tỉnh Nghệ An.
- Điện thoại liên hệ/Tel: 02383.844410- Fax:
- Email: info.trungdo@gmail.com. Website: www.trungdo.vn

**2. Nội dung thông tin công bố:**

- BCTC năm 2022.

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:



Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 31/3/2023 tại đường dẫn: <https://trungdo.vn/chuyen-muc/quan-he-co-dong/>

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 các thông tin công bố.

**Đại diện tổ chức**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

(Ký ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC



GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Duy Hiền*





**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**

## MỤC LỤC

Nội dung	Trang
<b>Báo cáo của Ban Giám đốc</b>	<b>2 – 4</b>
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>5 – 6</b>
<b>Báo cáo tài chính được kiểm toán</b>	<b>7 – 53</b>
<i>Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>07 – 10</i>
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp năm 2022</i>	<i>11</i>
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp năm 2022</i>	<i>12 – 13</i>
<i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2022</i>	<i>14 – 53</i>



## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

### Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Trung Đô, tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 6, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 2703000803 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu tiên ngày 22 tháng 02 năm 2006. Ngày 08 tháng 05 năm 2008, Công ty được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 01 đổi tên thành Công ty Cổ phần Trung Đô

Trong quá trình hoạt động Công ty đã (11) mười một lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh, tăng vốn điều lệ. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11 số 2900324272 được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp ngày 10 tháng 11 năm 2020 về việc thay đổi vốn điều lệ.

*Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 11: 300.000.000.000 VND*

*Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/12/2022: 300.000.000.000 VND*

<u>Cổ đông</u>	<u>Vốn góp (VND)</u>	<u>Tỷ lệ (%)</u>
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	30.220.320.000	10,07%
Ông Nguyễn Hồng Sơn	47.245.290.000	15,75%
Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	57.196.210.000	19,07%
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	40.533.340.000	13,51%
Các Cổ đông khác	124.804.840.000	41,60%
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

### Trụ sở hoạt động:

Địa chỉ : Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An  
Điện thoại : 038 3844 410  
Fax : 038 3830 431  
Mã số thuế : 2 9 0 0 3 2 4 2 7 2

### Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tổng hợp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 53).

### Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ**  
**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

***Hội đồng quản trị***

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Văn Hoàn	Thành Viên
Ông Nguyễn Duy Hiền	Thành Viên
Ông Đoàn Quang Lê	Thành Viên
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	Thành viên HĐQT không điều hành

***Ban kiểm soát***

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	
Ông Phan Đăng Dũng	Trưởng Ban	
Ông Nguyễn Đình Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Minh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 10 năm 2022
Ông Nguyễn Mạnh Tường	Thành viên	

***Ban Giám đốc***

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Duy Hiền	Giám đốc
Ông Trần Văn Hoàn	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Bá Hoan	Phó Giám đốc
Ông Đoàn Quang Lê	Phó Giám đốc

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**Xác nhận của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính tổng hợp, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở tuân thủ các 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 tổng hợp;
- Lập các Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỘ**  
**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

---

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

**Cam kết khác**

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT - BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Nghệ An, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Thay mặt Ban Giám đốc

Giám đốc



**Nguyễn Duy Hiền**

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Kính gửi : **Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Trung Đô**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Trung Đô được lập ngày 30 tháng 03 năm 2023, từ trang 07 đến trang 53, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

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 của chúng tôi.



**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Trung Đô tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp trong 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 tổng hợp.

*Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023*

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**

**Phó Tổng Giám đốc**

**Kiểm toán viên**



**Nguyễn Thị Hạnh**

GCNĐKHNKT số: 1690-2023-124-1

**Phạm Văn Tuấn**

GCNĐKHNKT số: 4497-2023-124-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>552.567.974.253</b>	<b>655.557.029.778</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>14.072.920.382</b>	<b>9.960.192.541</b>
1. Tiền	111		14.072.920.382	9.960.192.541
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>33.019.205.480</b>	<b>123.250.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	33.019.205.480	123.250.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>124.149.495.188</b>	<b>171.173.598.359</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	118.475.504.485	138.068.252.333
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	10.910.115.765	31.688.420.309
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	90.000.000	105.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	13.120.017.641	18.514.696.542
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(18.446.142.703)	(17.202.770.825)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>347.631.421.472</b>	<b>345.606.428.396</b>
1. Hàng tồn kho	141		348.674.303.174	346.666.388.156
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.042.881.702)	(1.059.959.760)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>33.694.931.731</b>	<b>5.566.810.482</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	2.739.287.146	2.989.726.808
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		30.938.300.700	1.937.406.160
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		17.343.885	639.677.514
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.063.635.284.958</b>	<b>581.305.978.119</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>196.389.158.929</b>	<b>154.164.107.252</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	196.289.158.938	154.014.107.257
<i>Nguyên giá</i>	222		697.898.630.875	620.493.549.323
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(501.609.471.937)	(466.479.442.066)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	99.999.991	149.999.995
<i>Nguyên giá</i>	228		1.000.000.000	1.000.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(900.000.009)	(850.000.005)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>82.418.264.425</b>	<b>71.829.630.908</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		99.118.358.253	84.252.315.496
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(16.700.093.828)	(12.422.684.588)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>770.001.575.406</b>	<b>338.877.964.458</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	770.001.575.406	338.877.964.458
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.500.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2	1.500.000.000	2.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>13.326.286.197</b>	<b>14.434.275.501</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	13.326.286.197	14.434.275.501
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.616.203.259.211</b>	<b>1.236.863.007.897</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>844.939.696.650</b>	<b>507.965.936.820</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>629.437.138.692</b>	<b>439.159.352.014</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	251.749.105.319	141.840.495.080
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	3.763.287.723	27.454.902.237
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	23.956.784.184	19.665.143.754
4. Phải trả người lao động	314		15.629.858.426	14.428.632.552
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	2.559.475.086	4.994.471.749
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	1.487.761.293	2.675.216.023
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	60.441.523.127	54.023.410.381
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	267.253.164.560	171.115.181.560
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	2.596.178.974	2.961.898.678
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>215.502.557.958</b>	<b>68.806.584.806</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	2.585.303.500	690.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	159.043.483.500	23.361.598.100
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	V.22	53.873.770.958	44.754.986.706



**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>771.263.562.561</b>	<b>728.897.071.077</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.23</b>	<b>771.439.938.081</b>	<b>726.397.071.077</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		70.190.665.888	70.190.665.888
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		235.822.094.322	235.822.094.322
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		165.427.177.871	120.384.310.867
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		72.384.310.867	25.857.791.739
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		93.042.867.004	94.526.519.128
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>V.24</b>	<b>(176.375.520)</b>	<b>2.500.000.000</b>
1. Nguồn kinh phí	431		(176.375.520)	2.500.000.000
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.616.203.259.211</b>	<b>1.236.863.007.897</b>

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc





Dương Thị Mai Huệ

Nguyễn Nam Khánh

Nguyễn Duy Hiền

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**

năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	696.344.216.715	802.384.444.651
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	9.706.349.642	9.397.483.024
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	686.637.867.073	792.986.961.627
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	491.376.108.202	615.486.821.265
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		195.261.758.871	177.500.140.362
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.902.062.582	8.910.480.524
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	15.880.996.336	11.524.870.629
Trong đó: chi phí lãi vay	23		15.696.759.924	11.316.534.692
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	38.472.565.113	30.070.640.349
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	32.110.962.166	26.657.687.930
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		116.699.297.838	118.157.421.978
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.604.699.736	586.268.003
12. Chi phí khác	32	VI.8	2.072.896.117	635.289.841
13. Lợi nhuận khác	40		(468.196.381)	(49.021.838)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		116.231.101.457	118.108.400.140
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	23.188.234.453	23.581.881.012
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		93.042.867.004	94.526.519.128
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	3.101	3.151
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	3.101	3.151

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Dương Thị Mai Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Nam Khánh

Giám đốc



Nguyễn Duy Hiền



**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		776.125.995.814	757.684.273.592
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(522.578.231.185)	(395.371.240.876)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(74.044.604.701)	(87.169.857.931)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(18.109.239.216)	(8.124.724.899)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(23.616.184.787)	(18.504.655.321)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		17.477.759.033	64.532.979.180
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(54.281.948.994)	(116.232.938.057)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>100.973.545.964</b>	<b>196.813.835.688</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(383.485.473.336)	(165.306.473.801)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		980.000.000	100.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(259.670.000.000)	(188.790.247.673)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		352.195.323.888	186.055.998.636
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.432.448.799	4.812.179.949
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(280.547.700.649)</b>	<b>(163.128.542.889)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỘ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước	
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-		-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-		-
3. Tiền thu từ đi vay	33		783.800.949.486		491.757.829.872
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(551.981.081.086)		(470.418.316.116)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-		-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(48.132.985.874)		(50.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>183.686.882.526</b>		<b>(28.660.486.244)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>4.112.727.841</b>		<b>5.024.806.555</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>9.960.192.541</b>		<b>4.935.385.986</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-		-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>14.072.920.382</b>		<b>9.960.192.541</b>

Lập ngày 30 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Dương Thị Mai Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Nam Khánh

Giám đốc



Nguyễn Duy Hiền



# CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2022

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty Cổ phần
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Sản xuất vật liệu xây dựng;  
Xây dựng dân dụng và công nghiệp;  
Kinh doanh bất động sản./.
3. **Ngành nghề kinh doanh** :  
Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty gồm:
  - Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
  - Chi tiết: Sản xuất gạch ốp lát Granite, ngói gốm sứ, gạch ngói tuynel các loại
  - Chuẩn bị mặt bằng
  - Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
  - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
  - Chi tiết: Kinh doanh nhà ở, khách sạn, siêu thị
  - Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
  - Chi tiết: Tư vấn thiết kế, thẩm tra thiết kế và dự toán các công trình: dân dụng (nhà ở và công trình công cộng), công nghiệp (nhà xưởng sản xuất, công trình phụ trợ, nhà kho, công trình kỹ thuật phụ thuộc), nông nghiệp (trại chăn nuôi, trạm chế biến nông sản, trạm kho nông nghiệp). Tư vấn khảo sát địa chất công trình Tư vấn giám sát các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp
  - Hoạt động thiết kế chuyên dụng
  - Chi tiết: tư vấn thiết kế, thẩm tra thiết kế và dự toán các công trình: dân dụng (nhà ở và công trình công cộng), công nghiệp (nhà xưởng sản xuất, công trình phụ trợ, nhà kho, công trình kỹ thuật phụ thuộc), nông nghiệp (trại chăn nuôi, trạm chế biến nông sản, trạm kho nông nghiệp). Tư vấn khảo sát địa chất công trình.
  - Cho thuê xe có động cơ
  - Chi tiết: Cho thuê các loại xe máy, cầu tháp, cầu tự hành, xe nâng
  - Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao
  - Chi tiết: Sản xuất bê tông thương phẩm, các cấu kiện bê tông đúc sẵn, gạch không nung, vật liệu xây dựng khác
  - Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị thi công.
  - Sản xuất đá nung kết tẩm lớn./.
4. **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:** Trong vòng 12 tháng

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

#### 5. Cấu trúc doanh nghiệp:

##### *Các đơn vị trực thuộc:*

Tên đơn vị	Địa chỉ
Nhà máy Trung Đô Slab Stone	Xóm 1, xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An
Nhà máy Granite Trung Đô	Đường Đặng Thai Mai, KCN Bắc Vinh, Xóm Vinh Xuân, xã Hưng Đông, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.
Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	Xóm 12, xã Nam Giang, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An.
Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai	Khối 10, thị trấn Hoàng Mai, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.
Xí nghiệp Trung Đô 1	Số 15, đường Cù Chính Lan, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.
Chi nhánh nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh – Công ty Cổ phần Trung Đô	Thửa đất số 538, tờ bản đồ số 13, thôn Xuân Sơn, xã Bắc Sơn, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh.
Chi nhánh Công ty Cổ phần Trung Đô - Trung tâm Tư vấn Xây dựng Trung Đô	Số 231, đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

6. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC:** Số liệu trên BCTC Tổng hợp năm 2022 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu BCTC Tổng hợp năm 2021.

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 758 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 736 nhân viên).

## II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của công ty được thực hiện từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 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).

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014



## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán chứng từ ghi sổ.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

### 3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Doanh nghiệp và ngân hàng.
- Nếu hợp đồng không qui định tỷ giá thanh toán:
  - Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
  - Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
  - Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

#### **Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Vietcombank (Ngân hàng Doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Vietcombank (Ngân hàng Doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch).

#### **4. Nguyên tắc hạch toán các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Doanh nghiệp có ý định và khả năng 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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 Doanh nghiệp nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

##### ***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

#### **5. Nguyên tắc hạch 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.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- 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 lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

#### 6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

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 gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp nhập trước xuất trước và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

---

#### 7. 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 SXKD của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các khoản chi phí sau:

##### *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 với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

##### *Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản*

Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

#### 8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được Tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá Tài sản cố định hữu hình nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi Tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Riêng đối với máy móc thiết bị của Dự án sản Văn Yên dây chuyền số 2 áp dụng phương pháp khấu hao theo sản lượng, công suất thiết kế của dự án là 110.000 tấn sản phẩm (100 tấn sản phẩm/ngày, sản xuất 100 ngày/năm và thực hiện trong vòng 11 năm).

Số năm khấu hao của các loại Tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25
Máy móc và thiết bị	5 – 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 – 10

#### 9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

---

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Doanh nghiệp bao gồm:

#### ***Giá trị thương hiệu***

Là giá trị thương hiệu của Công ty được xác định theo biên bản thẩm định xác định giá trị doanh nghiệp để Cổ phần hóa tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2004 đã được Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt ngày 20 tháng 9 năm 2005. Công ty trích khấu hao giá trị thương hiệu với thời gian khấu hao là 20 năm.

#### **10. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Doanh nghiệp hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm/Tỷ lệ khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm/Tỷ lệ</u>
Cơ sở hạ tầng	25

#### **11. Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.



## 12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

### *Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát*

Doanh nghiệp ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Doanh nghiệp hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Doanh nghiệp phải gánh chịu.
- Sản phẩm được chia từ hoạt động hợp tác kinh doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

Khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, bên nhận phải kế toán là nợ phải trả, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

## 13. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh 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 Doanh nghiệp, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

## 14. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

## 15. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Công ty phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

---

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản Vay và nợ thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;

- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, bên Nợ tài khoản Vay và nợ thuê tài chính được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;

- Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

- Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối năm khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

#### 16. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Quỹ phát triển khoa học và công nghệ được thành lập nhằm tạo nguồn tài chính đầu tư cho hoạt động khoa học và công nghệ như sau:

- Cấp kinh phí để thực hiện các đề tài, dự án khoa học và công nghệ.
- Hỗ trợ phát triển khoa học và công nghệ:
  - Trang bị cơ sở vật chất - kỹ thuật cho hoạt động khoa học và công nghệ.
  - Mua máy móc, thiết bị để đổi mới công nghệ trực tiếp sử dụng vào việc sản xuất sản phẩm.
  - Mua bản quyền công nghệ, quyền sử dụng, quyền sở hữu sáng chế, giải pháp hữu ích, kiểu dáng công nghiệp, thông tin khoa học và công nghệ, các tài liệu, sản phẩm có liên quan để phục vụ cho hoạt động khoa học và công nghệ.
  - Trả lương, chi thuê chuyên gia hoặc hợp đồng với tổ chức khoa học và công nghệ để thực hiện các hoạt động khoa học và công nghệ.
  - Chi phí cho đào tạo nhân lực khoa học và công nghệ theo qui định của pháp luật về khoa học và công nghệ.
  - Chi cho các hoạt động sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hợp lý hóa sản xuất.
  - Chi phí cho các hoạt động hợp tác nghiên cứu, triển khai về khoa học và công nghệ với các tổ chức, doanh nghiệp Việt Nam.

Tài sản cố định hình thành từ quỹ phát triển khoa học và công nghệ được ghi giảm quỹ tương ứng và không phải trích khấu hao.

Mức trích lập quỹ phát triển khoa học và công nghệ bằng 10% thu nhập tính thuế trong năm theo điều lệ tổ chức và hoạt động của quỹ và được hạch toán vào chi phí. Nếu trong năm, chi cho hoạt động khoa học công nghệ vượt số dư hiện có tại quỹ thì khoản chi vượt được lấy từ số trích lập quỹ của các năm sau tính vào chi phí hoặc phân bổ cho các năm sau.

#### 17. Vốn chủ sở hữu

##### *Vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

---

#### ***Thặng dư vốn cổ phần***

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 hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. 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.

#### ***Các quỹ khác***

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn hàng năm.

### **18. Phân phối lợi nhuận**

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.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### **19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### ***Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm***

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các 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.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, 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 hoá (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.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:



## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

---

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui 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 vào ngày kết thúc năm tài chính.
- 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 bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà Doanh nghiệp là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

#### ***Tiền lãi***

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

#### **20. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

#### **21. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

#### **Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

#### **22. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Phân ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái....

#### **23. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

#### **24. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

##### ***Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành***

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là thuế thu nhập hiện hành, được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

#### **25. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên liên quan được thuyết minh tại VIII.1



**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	2.551.061.804	1.285.091.354
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.521.858.578	8.675.101.187
<b>Cộng</b>	<b><u>14.072.920.382</u></b>	<b><u>9.960.192.541</u></b>

**2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	<u>Giá gốc</u>	<u>dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>dự phòng</u>
<b>Ngắn hạn</b>	<b><u>33.019.205.480</u></b>	-	<b><u>123.250.000.000</u></b>	-
Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (*)	24.579.205.480	-	121.250.000.000	-
Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (**)	8.440.000.000	-	2.000.000.000	-
<b>Dài hạn</b>	<b><u>1.500.000.000</u></b>	-	<b><u>2.000.000.000</u></b>	-
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	500.000.000	-	1.000.000.000	-
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>34.519.205.480</u></b>	-	<b><u>125.250.000.000</u></b>	-

(\*) Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Phương Đông đang được sử dụng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng này.

(\*\*) Toàn bộ trái phiếu tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đang được sử dụng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh thành phố Vinh.

**3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Taseco	9.257.972.164	9.289.780.897
Công ty TNHH Vĩ Năng	14.936.719.666	18.664.054.527
Các khách hàng khác	94.280.812.655	110.114.416.909
<b>Cộng</b>	<b><u>118.475.504.485</u></b>	<b><u>138.068.252.333</u></b>

Quyền đòi nợ đối với các khoản nợ phải thu hình thành từ vốn vay của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh thành phố Vinh được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh thành phố Vinh. Quyền đòi nợ đối với các khoản nợ phải thu hình thành từ vốn vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Billion Vast Industrial Limited	-	9.591.599.700
Guangxi Nanning Dalanya Commerce & Trade Co.,Ltd	-	6.109.028.940
Công ty CP Tư vấn đầu tư Nguyễn Đức	-	4.889.292.320
Công ty TNHH cơ điện mes	-	3.341.239.038
Sacmi Singapore Pte Ltd	2.272.801.315	-
Các đối tượng khác	8.637.314.450	7.757.260.311
<b>Cộng</b>	<b><u>10.910.115.765</u></b>	<b><u>31.688.420.309</u></b>

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cho ông Biện Văn Luận vay	90.000.000	105.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>90.000.000</u></b>	<b><u>105.000.000</u></b>

**6. Phải thu khác ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>566.237.000</b>	-	<b>471.924.000</b>	-
Tạm ứng cho thành viên có liên quan	566.237.000	-	471.924.000	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>12.553.780.641</b>	-	<b>18.042.772.542</b>	-
Tạm ứng	3.715.112.004	-	3.615.555.591	-
Ký cược, ký quỹ	2.421.092.341	-	2.421.092.341	-
Lãi tiền gửi dự thu	516.057.812	-	4.098.300.575	-
Các khoản phải thu khác	5.901.518.484	-	7.907.824.035	-
<b>Cộng</b>	<b><u>13.120.017.641</u></b>	-	<b><u>18.514.696.542</u></b>	-

**7. Nợ xấu**

Chi tiết các khoản nợ xấu được trình bày tại phụ lục 1 (trang 53).

**8. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Nguyên liệu, vật liệu	83.967.843.003	-	55.142.997.650	-
Công cụ, dụng cụ	1.606.622.260	-	1.803.726.963	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	88.368.278.363	-	191.617.144.575	-
Thành phẩm	174.647.980.381	(1.042.881.702)	97.977.022.925	(1.059.959.760)
Hàng hóa	83.579.167	-	125.496.043	-
<b>Cộng</b>	<b><u>348.674.303.174</u></b>	<b><u>(1.042.881.702)</u></b>	<b><u>346.666.388.156</u></b>	<b><u>(1.059.959.760)</u></b>

Toàn bộ giá trị hàng tồn kho luân chuyển của Công ty hình thành từ vốn vay tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - chi nhánh Vinh và Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Nghệ An được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng này.

Thành phẩm Bất động sản là 01 lô đất tại dự án Nam Nguyễn Sĩ Sách, giá trị ghi sổ tại 31/12/2022 là 3.898.800.000 VND đang được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Phương Đông – chi nhánh Vinh.



CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

9. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ	2.739.287.146	2.989.726.808
<b>Cộng</b>	<b>2.739.287.146</b>	<b>2.989.726.808</b>

b) Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí phần mềm Bravo	-	15.277.775
Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản đất sét làm nguyên liệu tại Dự án Tân Kỳ, Tân Hợp	186.812.380	356.416.914
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.383.224.076	3.055.488.971
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	10.756.249.741	11.007.091.841
<b>Cộng</b>	<b>13.326.286.197</b>	<b>14.434.275.501</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****10. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá	189.327.770.511	346.063.470.706	84.247.642.183	372.933.441	481.732.482	620.493.549.323
Số đầu năm	22.548.270.000	40.063.181.905	-	-	-	62.611.451.905
Tăng do đầu tư XD/CB hoàn thành	-	11.101.931.262	7.860.050.649	-	-	18.961.981.911
Tăng do mua sắm mới	-	-	-	-	-	-
Giảm do thanh lý, nhượng bán	(71.864.331.392)	(2.216.261.355)	(1.952.090.909)	-	-	(4.168.352.264)
Phân loại lại	(140.011.709.119)	73.750.910.992	(2.420.878.093)	437.422.979	96.875.514	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>140.011.709.119</b>	<b>468.763.233.510</b>	<b>87.734.723.830</b>	<b>810.356.420</b>	<b>578.607.996</b>	<b>697.898.630.875</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	36.630.684.691	283.013.502.907	51.761.917.181	810.356.420	429.705.209	372.646.166.408
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	65.811.842.299	333.814.672.950	66.178.654.495	271.419.901	402.852.421	466.479.442.066
Khấu hao trong năm	8.266.024.860	23.611.018.023	7.281.022.972	-	49.407.188	39.207.473.044
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.125.352.264)	(1.952.090.909)	-	-	(4.077.443.173)
Phân loại lại	464.350.160	(2.802.731.551)	1.716.436.599	538.936.519	83.008.273	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>74.542.217.319</b>	<b>352.497.607.157</b>	<b>73.224.023.158</b>	<b>810.356.420</b>	<b>535.267.883</b>	<b>501.609.471.937</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	123.515.928.212	12.248.797.756	18.068.987.688	101.513.540	78.880.061	154.014.107.257
<b>Số cuối năm</b>	<b>65.469.491.800</b>	<b>116.265.626.353</b>	<b>14.510.700.672</b>	<b>-</b>	<b>43.340.113</b>	<b>196.289.158.938</b>

Một số Tài sản cố định có nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 218.970.835.826 đồng và 60.064.062.524 đồng đang thế chấp tại ngân hàng ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – chi nhánh thành phố Vinh, ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam và ngân hàng TMCP Quân đội.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

#### 11. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Là giá trị thương hiệu của Công ty Cổ phần Trung Đô theo biên bản thẩm định xác định giá trị doanh nghiệp để Cổ phần hóa tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2004 đã được Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt ngày 20 tháng 9 năm 2005. Công ty trích khấu hao giá trị thương hiệu với thời gian khấu hao là 20 năm. Chi tiết tăng giảm khấu hao trong năm như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	1.000.000.000	850.000.005	149.999.995
Khấu hao trong năm	-	50.000.004	(50.000.004)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>900.000.009</b>	<b>99.999.991</b>

#### 12. Tăng giảm Bất động sản đầu tư

Là giá trị cơ sở hạ tầng tại các dự án Bất động sản thuộc sở hữu của Công ty. Chi tiết tăng giảm khấu hao trong năm như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	84.252.315.496	12.422.684.588	71.829.630.908
Tăng trong năm từ thành phẩm bất động sản	14.866.042.757	-	14.866.042.757
Khấu hao trong năm	-	4.277.409.240	(4.277.409.240)
<b>Số cuối năm</b>	<b>99.118.358.253</b>	<b>16.700.093.828</b>	<b>82.418.264.425</b>

Một số BĐS đầu tư có nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 23.283.921.622 VND và 20.283.257.189 VND đang được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông – chi nhánh Nghệ An.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 – Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do chưa tìm được đơn vị tư vấn phù hợp, Công ty chưa trình bày giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư này trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

**13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số đầu năm		Chi phí phát sinh trong năm		Kết chuyển vào TSCĐ trong năm		Kết chuyển giảm khác		Số cuối năm	
Mua sắm tài sản cố định	7.489.323.182		11.786.977.878		(17.682.087.639)		-		1.594.213.421	
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	331.388.641.276		499.751.956.082		(62.611.451.905)		(121.783.468)		768.407.361.985	
Dự án NM gạch Trung Đô Nghi Văn (*)	280.741.664.199		440.728.841.731		(62.611.451.905)		-		658.859.054.025	
Dự án khoa học công nghệ	43.768.012.410		51.716.460.538		-		(121.783.468)		95.362.689.480	
Công trình khác	6.878.964.667		7.306.653.813		-		-		14.185.618.480	
<b>Cộng</b>	<b>338.877.964.458</b>		<b>511.538.933.960</b>		<b>(80.293.539.544)</b>		<b>(121.783.468)</b>		<b>770.001.575.406</b>	

(\*) Ngày 13/2/2018, UBND tỉnh Nghệ An đã có quyết định số 656/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu liên hợp sản xuất VLXD Trung Đô tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc. Tổng mức đầu tư dự kiến của dự án là 1.025 tỷ đồng, trong đó vốn tự có của Công ty chiếm 24,5% tổng mức đầu tư.

Toàn bộ công trình xây dựng trên đất, máy móc thiết bị, công trình phụ trợ và các tài sản khác hình thành trong tương lai thuộc dự án Nghi Văn đang được sử dụng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Nghệ An.

**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Sacmi Hongkong Ltd	156.091.484.789	156.091.484.789	42.412.262.975	42.412.262.975
Công ty Cổ phần Phương Hoàng PNIX	4.992.633.091	4.992.633.091	22.388.960.911	22.388.960.911
Các nhà cung cấp khác	90.664.987.439	90.664.987.439	77.039.271.194	77.039.271.194
<b>Cộng</b>	<b>251.749.105.319</b>	<b>251.749.105.319</b>	<b>141.840.495.080</b>	<b>141.840.495.080</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

**15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Nguyễn Minh Anh	-	2.962.870.764
Ông Lê Văn Khởi	-	2.886.185.075
Bà Bùi Thị Xuân Hồng	-	2.864.805.926
Ông Nguyễn Văn Hà	-	2.734.957.629
Các khách hàng khác	3.763.287.723	16.006.082.843
<b>Cộng</b>	<b>3.763.287.723</b>	<b>27.454.902.237</b>

**16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	123.520.919	-	5.043.080.925	(2.616.070.435)	2.550.531.409	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	30.799.765.539	(30.799.765.539)	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	42.041.508	(48.607.959)	-	6.566.451
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.936.619.172	-	23.188.234.453	(23.616.184.787)	18.508.668.838	-
Thuế thu nhập cá nhân	230.668.645	-	2.516.629.967	(376.599.402)	2.370.699.210	-
Thuế tài nguyên	298.913.269	-	1.258.597.805	(1.392.901.402)	164.609.672	-
Tiền thuế đất	-	518.969.147	3.873.060.407	(3.364.868.694)	-	10.777.434
Thuế bảo vệ môi trường	73.542.000	-	458.991.116	(489.317.122)	43.215.994	-
Các loại thuế khác	1.879.749	-	9.000.000	(9.000.000)	1.879.749	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	120.708.367	522.750.317	(84.862.638)	317.179.312	-
<b>Cộng</b>	<b>19.665.143.754</b>	<b>639.677.514</b>	<b>67.712.152.037</b>	<b>(62.798.177.978)</b>	<b>23.956.784.184</b>	<b>17.343.885</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi tiết số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được trình bày ở thuyết minh số VI.8

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả	1.211.980.485	3.624.459.777
Chiết khấu bán hàng tạm tính	1.347.359.601	1.369.876.972
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	135.000	135.000
<b>Cộng</b>	<b><u>2.559.475.086</u></b>	<b><u>4.994.471.749</u></b>

**18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

Là doanh thu nhận trước về tiền thuê văn phòng tại các dự án Bất động sản của Công ty.

**19. Phải trả khác****a. Các khoản phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b><i>18.733.846.753</i></b>	<b><i>18.898.595.553</i></b>
Tổng công ty Xây dựng Hà Nội	18.733.846.753	18.898.595.553
- Gốc vay phải trả	3.116.000.000	3.116.000.000
- Lãi vay phải trả	6.962.727.417	6.962.727.417
- Tiền cổ tức phải trả	8.581.119.336	8.745.868.136
- Tiền quyết toán thừa	74.000.000	74.000.000
<b><i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i></b>	<b><i>41.707.676.374</i></b>	<b><i>35.124.814.828</i></b>
Kinh phí công đoàn	2.152.876.920	1.655.242.721
Bảo hiểm xã hội	540.382.068	-
Phải trả tiền cổ tức	459.667.809	427.904.883
Kinh phí bảo trì tòa N03-T6	9.579.969.145	7.835.104.599
Kinh phí bảo trì tòa nhà chung cư CT21-Trungdo Tower	4.263.004.902	3.643.277.169
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.421.892.473	1.642.199.695
Phải trả Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Taseco góp vốn đầu tư dự án chung cư N03-T6 chờ quyết toán	22.289.883.057	19.921.085.761
<b>Cộng</b>	<b><u>60.441.523.127</u></b>	<b><u>54.023.410.381</u></b>

**b. Các khoản phải trả dài hạn khác**

Là các khoản nhận ký quỹ, ký cược dài hạn của người thuê văn phòng.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

**20. Vay và nợ thuế tài chính****a, Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	<b>12.310.000.000</b>	<b>12.310.000.000</b>	<b>34.992.000.000</b>	<b>34.992.000.000</b>
Ông Nguyễn Hồng Sơn - Chủ tịch HĐQT	-	-	400.000.000	400.000.000
Ông Trần Văn Hoàn - Thành viên HĐQT	1.410.000.000	1.410.000.000	1.450.000.000	1.450.000.000
Ông Nguyễn Duy Hiền - Thành viên HĐQT	1.750.000.000	1.750.000.000	1.450.000.000	1.450.000.000
Ông Đoàn Quang Lê - Thành viên HĐQT	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Ông Nguyễn Nam Khánh - Kế toán trưởng	600.000.000	600.000.000	-	-
Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh - Cổ đông lớn	7.250.000.000	7.250.000.000	18.835.000.000	18.835.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Huyền - Cá nhân có liên quan	-	-	856.000.000	856.000.000
Ông Nguyễn Hồng Hải - Cá nhân có liên quan	1.300.000.000	1.300.000.000	10.001.000.000	10.001.000.000
<i>Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>254.943.164.560</b>	<b>254.943.164.560</b>	<b>136.123.181.560</b>	<b>136.123.181.560</b>
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<b>231.920.109.760</b>	<b>231.920.109.760</b>	<b>109.686.858.760</b>	<b>109.686.858.760</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An (a)	-	111.334.634.208	73.655.035.186	73.655.035.186
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh (b)	119.525.475.552	119.525.475.552	23.251.422.351	23.251.422.351
Ngân hàng TMCP quân đội	-	-	10.056.653.143	10.056.653.143
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Nghệ An (c)	1.060.000.000	1.060.000.000	2.723.748.080	2.723.748.080
<i>Vay ngắn hạn các cá nhân khác</i>	<b>17.811.322.800</b>	<b>17.811.322.800</b>	<b>26.436.322.800</b>	<b>26.436.322.800</b>
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<b>5.211.732.000</b>	<b>5.211.732.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>267.253.164.560</b>	<b>267.253.164.560</b>	<b>171.115.181.560</b>	<b>171.115.181.560</b>

(a) Khoản vay Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 04/HM22/NAN ký ngày 07 tháng 01 năm 2022 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/04/HM22/NAN với hạn mức cho vay là 118.000.000.000



## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

đồng nhằm mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm và Hợp đồng bảo đảm sau:

- Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô nhãn hiệu Mercedes S500, BKS: 37A-235.68 thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 517/TC14/VIN.KHDN ký ngày 11/12/2014 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Khách hàng.
- Thế chấp tài sản là 10.000 Trái phiếu Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam năm 2018 thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo hợp đồng cầm cố trái phiếu số 139/CC21-NAN ký ngày 30/09/2021 giữa Ngân hàng và Công ty.
- Máy móc thiết bị là hệ thống điện mặt trời tại Nhà máy Granite Trung Đô tại KCN Bắc Vinh và hệ thống điện mặt trời tại khu sản xuất VLXD Nghi Văn tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An hình thành từ vốn vay của Ngân hàng thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 77TC20/VCB-NAN ký ngày 20/04/2020 giữa Ngân hàng và Công ty.
- Máy móc thiết bị là dây chuyền máy in gạch kỹ thuật số thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 335/TC15/VIN.KHDN ký ngày 11/09/2015 giữa Ngân hàng và Công ty
- Máy móc thiết bị là dây chuyền 02 nhà máy gạch Granite Trung Đô thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản số 148/TC13 ký ngày 18/07/2013 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Công ty.
- Tài sản gắn liền với đất của Công ty thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327480 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 19/09/2003, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 643TC7/NHNT ký ngày 05/11/2007 giữa Ngân hàng và Công ty.
- Tài sản gắn liền với đất của Công ty thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327477 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003 và tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327479 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 01TC7/NHNT ký ngày 01/01/2007 giữa Ngân hàng và Công ty.
- Máy móc thiết bị là dây chuyền ép than quả bàng thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 141/TC13 ký ngày 10/07/2013 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Công ty.
- Máy móc thiết bị là 01 trạm trộn bê tông Vietbatch công suất 100-120m<sup>3</sup>/h thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 538/TC14/VIN.KHDN ký ngày 29/12/2014 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Công ty.
- Máy móc thiết bị là Hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái công suất 969kW tại xưởng Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh có địa chỉ tại xã Bắc Sơn, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quyền sở hữu của Khách hàng, chi tiết theo hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 54/TC22-NAN ký ngày 15/8/2022.
- Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô tải biển kiểm soát 37H-020.42, nhãn hiệu HINO theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 37015160 do phòng Cảnh sát giao thông công an tỉnh Nghệ An cấp ngày 02/08/2021 thuộc quyền sở hữu của Khách hàng, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 54/TC22-NAN ký ngày 15/8/2022.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

- Toàn bộ hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh và khoản phải thu hình thành từ vốn vay của Ngân hàng, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty. Chi tiết về tài sản, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 138/TC18 ngày 24/09/2018 ký giữa Ngân hàng và Công ty.

- (b) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022-HĐCVHM/NHCT442-TRUNGĐO ký ngày 22 tháng 02 năm 2022 với hạn mức 150.000.000.000 đồng nhằm mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm và Hợp đồng bảo đảm sau:
- Hợp đồng thế chấp động sản số 02/2014 ngày 21/10/2014 ký giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (nay là Chi nhánh Thành phố Vinh)
  - Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-2014/HĐTC ngày 01/04/2014 ký giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (nay là Chi nhánh Thành phố Vinh)
  - Hợp đồng thế chấp tài sản số 03-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 ký giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh
  - Hợp đồng thế chấp tài sản số 05-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 ký giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh
  - Hợp đồng thế chấp tài sản số 04-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 ký giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh
  - Hợp đồng thế chấp tài sản số 02-2010/HĐTC ngày 08/12/2010 ký giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (nay là Chi nhánh Thành phố Vinh)
  - Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-2014/HĐTC ngày 01/04/2014 ký giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (nay là Chi nhánh Thành phố Vinh)
  - Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 01-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 ký giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh
  - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 ký giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh
  - Hợp đồng thế chấp tài sản số 06-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 ký giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh
  - Hợp đồng thế chấp tài sản số 02-2011/HĐTC ngày 08/11/2011 ký giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (nay là Chi nhánh Thành phố Vinh)
  - Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-2013/HĐTC ngày 26/10/2013 ký giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (nay là Chi nhánh Thành phố Vinh)



**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đò, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2019/HĐBBĐ/NHCT442 ngày 08/01/2019 ký giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh
- Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2019/HĐBBĐ/NHCT442 ngày 08/01/2019 ký giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh
- Hợp đồng thế chấp động sản số 01/2019/HĐBBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÓ ngày 17/12/2019 ký giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh

(c) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng tín dụng số 0060/2022/HĐTD-OCB-DN ký ngày 04 tháng 03 năm 2022 với hạn mức 90.000.000.000 đồng nhằm mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại OCB.

**Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn như sau**

	Số tiền vay phát sinh trong năm		Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn		Số tiền vay đã trả trong năm		Số cuối năm	
	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	109.686.858.760	611.698.533.086	-	-	(489.465.282.086)	231.920.109.760		
Vay ngắn hạn các bên liên quan	34.992.000.000	22.150.000.000	-	-	(44.832.000.000)	12.310.000.000		
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	26.436.322.800	4.200.000.000	-	-	(12.825.000.000)	17.811.322.800		
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	5.211.732.000	-	-	5.211.732.000		
	<b>171.115.181.560</b>	<b>638.048.533.086</b>	<b>5.211.732.000</b>	<b>5.211.732.000</b>	<b>(547.122.282.086)</b>	<b>267.253.164.560</b>		

**b, Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh (a)	154.102.416.400	154.102.416.400	15.950.000.000	15.950.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An (b)	4.941.067.100	4.941.067.100	7.411.598.100	7.411.598.100
<b>Cộng</b>	<b>159.043.483.500</b>	<b>159.043.483.500</b>	<b>23.361.598.100</b>	<b>23.361.598.100</b>

(a) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh theo các hợp đồng vay sau:  
Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT442-TRUNG ĐÓ ký ngày 01 tháng 03 năm 2022 với số tiền cam kết cho vay 400.000.000.000 đồng nhằm mục đích thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Đầu tư Nhà máy sản xuất vật liệu tằm lớn cao cấp – Thuộc giai đoạn 1 dự án Khu liên hợp sản xuất VLXD Trung Đò; thời hạn cho vay là 96 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên;



## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An  
BẢO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 6,8%/năm cho năm đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm và Hợp đồng bảo đảm được xác lập trước hoặc cùng thời điểm ký kết Hợp đồng này.

- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số: 211/HĐTD20/NAN ngày 20 tháng 04 năm 2020, hạn mức vay 11.375.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên mục đích sử dụng khoản vay là thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp liên quan đến việc thực hiện đầu tư dự án Điện mặt trời áp mái tại các nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô do Công ty CP Trung Đô làm chủ đầu tư, lãi suất cho vay bằng VND là: cố định 8,6%/năm trong 02 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên; sau thời hạn 02 năm, lãi suất cho vay được áp dụng lãi suất cho vay thông thường theo quy định lãi suất cho vay trung dài hạn của VCB trong từng thời kỳ và được ghi trên giấy nhận nợ.

(b) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số: 211/HĐTD20/NAN ngày 20 tháng 04 năm 2020, hạn mức vay 11.375.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên mục đích sử dụng khoản vay là thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp liên quan đến việc thực hiện đầu tư dự án Điện mặt trời áp mái tại các nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô do Công ty CP Trung Đô làm chủ đầu tư, lãi suất cho vay bằng VND là: cố định 8,6%/năm trong 02 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên; sau thời hạn 02 năm, lãi suất cho vay được áp dụng lãi suất cho vay thông thường theo quy định lãi suất cho vay trung dài hạn của VCB trong từng thời kỳ và được ghi trên giấy nhận nợ, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 8,6%. Khoản vay được đảm bảo bởi các tài sản đã thế chấp tại ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An theo hợp đồng tín dụng hạn mức.

Chi tiết phát sinh về các khoản vay dài hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	15.950.000.000	145.752.416.400	(3.800.000.000)	(3.800.000.000)	154.102.416.400
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	7.411.598.100	-	(1.411.732.000)	(1.058.799.000)	4.941.067.100
	<b>23.361.598.100</b>	<b>145.752.416.400</b>	<b>(5.211.732.000)</b>	<b>(4.858.799.000)</b>	<b>159.043.483.500</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	1.476.868.488	-	(136.000.000)	1.340.868.488
Quỹ phúc lợi	1.485.030.190	-	(229.719.704)	1.255.310.486
<b>Cộng</b>	<b>2.961.898.678</b>	<b>-</b>	<b>(365.719.704)</b>	<b>2.596.178.974</b>

**22. Quỹ phát triển Khoa học và Công nghệ**

	<u>Quỹ phát triển KHCN</u>	<u>Quỹ phát triển KHCN đã hình thành TSCĐ</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	44.754.986.706	-	44.754.986.706
Trích lập quỹ	12.880.548.986	-	12.880.548.986
Chi nghiên cứu, phát triển khoa học và công nghệ	(3.761.764.734)	-	(3.761.764.734)
<b>Số cuối năm</b>	<b>53.873.770.958</b>	<b>-</b>	<b>53.873.770.958</b>

Công ty trích bổ sung Quỹ phát triển khoa học và công nghệ năm 2022 với mức trích lập bằng 10% lợi nhuận trước thuế theo Quyết định số 14/QĐ-HĐQT ngày 31 tháng 03 năm 2022 của HĐQT.

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi quỹ phát triển khoa học Công nghệ để thực hiện đề tài nghiên cứu khoa học cấp quốc gia “Nghiên cứu làm chủ và phát triển công nghệ tiên tiến trong sản xuất tấm ốp lát đá nhân tạo cao cấp, kích thước lớn, công suất 3,5 triệu m<sup>2</sup>/năm” theo quyết định số 977/QĐ-BKHCN ngày 27/4/2021 của bộ KHCN. Tổng số tiền Công ty đã chi trả cho dự án phát triển khoa học công nghệ trong năm 2022 là 55.478.225.272 VND, trong đó số tiền chi để mua sắm tài sản cố định là 51.716.460.538 VND, số tiền chi cho hoạt động nghiên cứu và kinh phí thường xuyên của dự án là 3.761.764.734 VND.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****23. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>
Số dư đầu năm trước	300.000.000.000	70.190.665.888	235.822.094.322
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-
Chia cổ tức trong năm	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>70.190.665.888</b>	<b>235.822.094.322</b>
Số dư đầu năm nay	300.000.000.000	70.190.665.888	235.822.094.322
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-
Chia cổ tức năm nay	-	-	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>70.190.665.888</b>	<b>235.822.094.322</b>

## Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	30.220.320.000	10,07%	30.220.320.000
Ông Nguyễn Hồng Sơn	47.245.290.000	15,75%	47.245.290.000
Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	57.196.210.000	19,07%	57.196.210.000
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	40.533.340.000	13,51%	5.733.490.000
Các Cổ đông khác	124.804.840.000	41,60%	159.604.690.000
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>300.000.000.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****b) Cổ phiếu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**b) Phân phối lợi nhuận**

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 28 tháng 4 năm 2022 như sau:

- Chi trả cổ tức năm 2022 bằng tiền: 16% mệnh giá cổ phần.

**24. Nguồn kinh phí và quỹ khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	2.500.000.000	-
Nguồn kinh phí được cấp	8.600.000.000	2.500.000.000
Chi sự nghiệp	(11.276.375.520)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>(176.375.520)</b>	<b>2.500.000.000</b>

Là nguồn kinh phí do Bộ KHCN cấp từ ngân sách Nhà Nước để thực hiện nhiệm vụ nghiên cứu khoa học mã số ĐM.54.DN/21: “Nghiên cứu làm chủ và phát triển công nghệ tiên tiến trong sản xuất tấm ốp lát đá nhân tạo cao cấp, kích thước lớn, công suất 3,5 triệu m<sup>2</sup>/năm” theo quyết định số 977/QĐ-BKHCN ngày 27/4/2021 của bộ KHCN về việc phê duyệt tổ chức chủ trì, cá nhân chủ nhiệm, kinh phí, phương thức khoán chi và thời gian thực hiện nhiệm vụ KHCN cấp quốc gia thuộc chương trình đổi mới công nghệ quốc gia đến năm 2030, bắt đầu thực hiện năm 2021.

**25. Các khoản mục ngoài bảng Cân đối kế toán****a, Ngoại tệ các loại**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dollar Mỹ (USD)	531,26	490,32
Euro (EUR)	100,00	-

**b, Nợ khó đòi đã xử lý**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Hoàng Khôi - XN5	172.337.420	-
Ông Bùi Anh Châu - Đại lý - P.Hưng Lộc TP Vinh	87.136.160	-
Các đối tượng khác	777.742.882	-
<b>Cộng</b>	<b>1.037.216.462</b>	<b>-</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP****1. Doanh thu bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>696.344.216.715</b>	<b>802.384.444.651</b>
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	547.300.075.019	470.707.771.991
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.231.611.224	9.881.084.539
Doanh thu kinh doanh bất động sản	137.164.928.812	319.519.691.387
Doanh thu khác	1.647.601.660	2.275.896.734
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu:</b>	<b>(9.706.349.642)</b>	<b>(9.397.483.024)</b>
Hàng bán bị trả lại	(2.165.951.270)	(2.156.304.932)
Chiết khấu thương mại	(5.431.044.080)	(5.334.143.938)
Giảm giá hàng bán	(2.109.354.292)	(1.907.034.154)
<b>Cộng</b>	<b>686.637.867.073</b>	<b>792.986.961.627</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán	403.280.733.357	359.383.808.289
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	8.621.780.622	10.235.115.127
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	77.484.686.188	243.275.541.306
Giá vốn khác	1.988.908.036	2.592.356.543
<b>Cộng</b>	<b>491.376.108.202</b>	<b>615.486.821.265</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, cho vay	7.501.985.404	8.776.230.524
Lãi trái phiếu	127.750.000	134.250.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	272.327.178	
<b>Cộng</b>	<b>7.902.062.582</b>	<b>8.910.480.524</b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	15.696.759.924	11.316.534.692
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	208.335.937
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại	184.236.412	-
<b>Cộng</b>	<b>15.880.996.336</b>	<b>11.524.870.629</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****5. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	5.231.379.131	4.732.880.978
Chi phí vật liệu, bao bì	1.439.328.621	648.865.156
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	22.124.383	36.861.932
Chi phí khấu hao tài sản cố định	706.126.285	363.711.435
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.530.681.089	13.400.135.480
Các chi phí khác	13.542.925.604	10.888.185.368
<b>Cộng</b>	<b><u>38.472.565.113</u></b>	<b><u>30.070.640.349</u></b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	6.759.736.370	6.221.622.618
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	18.929.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.449.155.933	1.305.983.700
Thuế, phí và lệ phí	3.985.531.919	672.366.394
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	1.243.371.878	1.358.705.530
Trích lập quỹ phát triển khoa học và công nghệ	12.880.548.986	13.123.155.571
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.918.037.236	2.856.941.693
Các chi phí khác	2.874.579.844	1.099.983.424
<b>Cộng</b>	<b><u>32.110.962.166</u></b>	<b><u>26.657.687.930</u></b>

**7. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu về nhượng bán, thanh lý TSCĐ	1.083.195.227	100.000.000
Thu tiền được phạt vi phạm hợp đồng	61.030.000	28.596.800
Thu nhập bất thường khác	460.474.509	457.671.203
<b>Cộng</b>	<b><u>1.604.699.736</u></b>	<b><u>586.268.003</u></b>

**8. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Xóa công nợ không thể thu hồi	1.037.216.462	-
Tiền chậm nộp thuế	493.165.043	294.844.868
Tiền ủng hộ	394.400.900	22.227.273
Công nợ nhỏ lẻ	28.638.712	140.490
Chi phí du lịch	72.975.000	-
Phạt vi phạm hành chính	22.900.000	-
Hỗ trợ đền bù tai nạn lao động	-	300.000.000
Chi phí khác	23.600.000	18.077.210
<b>Cộng</b>	<b><u>2.072.896.117</u></b>	<b><u>635.289.841</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	116.231.101.457	118.108.400.140
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(289.929.194)	(198.995.081)
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.075.624.638	801.339.922
<i>Chi phí khấu hao xe ô tô nguyên giá trên 1,6 tỷ</i>	522.343.133	506.495.054
<i>Xóa công nợ không thể thu hồi</i>	1.037.216.462	-
<i>Các khoản tiền phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế</i>	516.065.043	294.844.868
- Các khoản điều chỉnh giảm	2.365.553.832	1.000.335.003
<i>Lợi nhuận hoãn lại phát sinh</i>	2.365.553.832	1.000.335.003
Thu nhập chịu thuế	115.941.172.263	117.909.405.058
Thu nhập tính thuế	115.941.172.263	117.909.405.058
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b><u>23.188.234.453</u></b>	<b><u>23.581.881.012</u></b>

**10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	93.042.867.004	94.526.519.128
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	93.042.867.004	94.526.519.128
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	30.000.000	30.000.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>3.101</u></b>	<b><u>3.151</u></b>

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	30.000.000	30.000.000
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b><u>30.000.000</u></b>	<b><u>30.000.000</u></b>

**11. Chi phí sản xuất theo yếu tố**

	<u>Năm nay</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	309.771.376.026
Chi phí nhân công	70.476.824.015
Chi phí khấu hao tài sản cố định	43.484.882.284
Chi phí dịch vụ mua ngoài	66.418.510.288
Chi phí khác	45.213.056.055
<b>Cộng</b>	<b><u>535.364.648.668</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

## VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

	<u>Năm nay</u>
Lãi tiền gửi nhập gốc	1.779.529.368

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Thông tin 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.

#### A, Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Danh sách các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

STT	Họ và tên	Quan hệ
1	Ông Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Trần Văn Hoàn	Thành viên HĐQT
3	Ông Nguyễn Duy Hiền	Thành viên HĐQT
4	Ông Đoàn Quang Lê	Thành viên HĐQT
5	Ông Phan Đăng Dũng	Trưởng BKS
6	Ông Nguyễn Nam Khánh	Kế toán trưởng
7	Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	Cổ đông lớn, vợ ông Nguyễn Hồng Sơn
8	Bà Nguyễn Thị Thu Huyền	Em ruột ông Nguyễn Hồng Sơn
9	Ông Nguyễn Hồng Hải	Em ruột ông Nguyễn Hồng Sơn

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>
<b>Ông Nguyễn Hồng Sơn</b>	
Cho công ty vay tiền	
Trả tiền vay cá nhân	400.000.000
Tạm ứng	2.000.000
Hoàn ứng	4.000.000
<b>Ông Trần Văn Hoàn</b>	
Cho công ty vay tiền	750.000.000
Trả tiền vay cá nhân	790.000.000
<b>Ông Nguyễn Duy Hiền</b>	
Cho công ty vay tiền	300.000.000
Trả tiền vay cá nhân	-
<b>Ông Đoàn Quang Lê</b>	
Cho công ty vay tiền	-
Trả tiền vay cá nhân	2.000.000.000
<b>Ông Nguyễn Nam Khánh</b>	
Cho công ty vay tiền	2.150.000.000
Trả tiền vay cá nhân	1.550.000.000
<b>Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh</b>	



**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

Cho công ty vay tiền	14.150.000.000
Trả tiền vay cá nhân	25.735.000.000
<b>Bà Nguyễn Thị Thu Huyền</b>	
Cho công ty vay tiền	-
Trả tiền vay cá nhân	856.000.000
<b>Ông Nguyễn Hồng Hải</b>	
Cho công ty vay tiền	4.800.000.000
Trả tiền vay cá nhân	13.501.000.000
<b>Ông Phan Đăng Dũng</b>	
Tạm ứng	217.213.000
Hoàn ứng	120.900.000

Tại thời điểm 31/12/2022, Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được thuyết minh tại chỉ tiêu V.6, V.20a.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong năm như sau:

Họ tên	Chức vụ	Thu nhập từ lương, thưởng	Thu nhập từ Phụ cấp	Thu nhập từ cổ tức
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT	363.103.600	180.000.000	7.559.246.400
Ông Nguyễn Duy Hiền	Thành viên HĐQT, Giám đốc Công ty	343.246.103	108.000.000	507.912.000
Ông Trần Văn Hoàn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	283.876.804	108.000.000	376.588.800
Ông Đoàn Quang Lê	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	295.095.900	108.000.000	252.244.800
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	Thành viên HĐQT	179.391.900	108.000.000	6.485.334.400
Ông Nguyễn Bá Hoan	Phó Giám đốc	226.796.369	-	481.299.200
Ông Phan Đăng Dũng	Trưởng BKS	195.842.224	108.000.000	263.182.400
Ông Nguyễn Đình Hà	Thành viên BKS	177.247.696	25.000.000	85.764.800
Bà Nguyễn Thị Minh	Thành viên BKS	172.187.000	10.000.000	233.278.400
Ông Nguyễn Mạnh Tường	Thành viên BKS	108.221.243	55.000.000	7.920.000
Ông Nguyễn Nam Khánh	Kế toán Trưởng	242.194.121	-	102.766.400
	<b>Cộng</b>	<b>2.587.202.960</b>	<b>810.000.000</b>	<b>16.355.537.600</b>

**B, Giao dịch với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP	Cổ đông lớn

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty và các bên liên quan như sau:

	Năm nay
<b>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP</b>	
Cổ tức năm 2021 phải trả	4.835.251.200
Cổ tức đã trả trong năm	5.000.000.000

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh V.19a.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

---

#### **2. Thông tin về bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau/do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ Công ty cung cấp.

##### **a, Thông tin về lĩnh vực kinh doanh**

**Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:**

- + Lĩnh Kinh doanh vật liệu xây dựng : sản xuất, buôn bán gạch, ngói, xi măng...
- + Lĩnh vực Bất động sản: Xây dựng, tư vấn và kinh doanh bất động sản đầu tư.
- + Lĩnh vực khác: dịch vụ xây lắp, kinh doanh điện mặt trời và các dịch vụ khác



## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Năm nay	Lĩnh vực kinh doanh Vật liệu xây dựng	Lĩnh vực bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	537.593.725.377	137.164.928.812	11.879.212.884	686.637.867.073
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	537.593.725.377	137.164.928.812	11.879.212.884	686.637.867.073
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>403.280.733.357</b>	<b>77.484.686.188</b>	<b>10.610.688.658</b>	<b>491.376.108.202</b>
Chi phí bộ phận	134.312.992.021	59.680.242.624	1.268.524.226	195.261.758.871
Kết quả kinh doanh theo bộ phận				70.583.527.279
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				124.678.231.592
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				7.902.062.582
Doanh thu hoạt động tài chính				15.880.996.336
Chi phí tài chính				1.604.699.736
Thu nhập khác				2.072.896.117
Chi phí khác				23.188.234.453
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				93.042.867.004
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>521.572.422.730</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>521.572.422.730</b>
<b>Tổng chi phí phát sinh mua TSCĐ và tài sản dài hạn khác</b>	<b>38.999.018.908</b>	<b>4.277.409.240</b>	<b>1.988.908.036</b>	<b>45.265.336.184</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>				

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Số cuối năm	Lĩnh vực kinh doanh	Lĩnh vực bất	Lĩnh vực khác	Cộng
	Vật liệu xây dựng	động sản		
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.355.566.983.065	160.822.965.417	-	1.516.389.948.482
Tài sản phân bổ cho bộ phận (*)	13.677.850.279	-	5.818.343.472	19.496.193.751
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				82.674.920.591
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.618.561.062.824</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	752.216.866.495	40.649.085.489	-	792.865.951.984
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				52.073.744.666
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>844.939.696.650</b>

### B, Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không trình bày thông tin về khu vực địa lý.

### 3. Quản lý rủi ro tài chính

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập.

#### A, Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng.

##### *Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng hoặc có tài sản đảm bảo đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị và cá nhân nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

##### *Tiền gửi ngân hàng*

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng trong nước. Ban Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản tiền gửi này.

#### B, Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền. Ban Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của



## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ	267.253.164.560	159.043.483.500	-	426.296.648.060
Phải trả người bán	251.749.105.319	-	-	251.749.105.319
Các khoản phải trả khác	78.630.856.639	2.585.303.500	-	81.216.160.139
<b>Cộng</b>	<b>597.633.126.518</b>	<b>161.628.787.000</b>	<b>-</b>	<b>759.261.913.518</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	171.115.181.560	23.361.598.100	-	194.476.779.660
Phải trả người bán	141.840.495.080	-	-	141.840.495.080
Các khoản phải trả khác	73.446.514.682	690.000.000	-	74.136.514.682
<b>Cộng</b>	<b>386.402.191.322</b>	<b>24.051.598.100</b>	<b>-</b>	<b>410.453.789.422</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

#### Khả năng thanh toán hiện hành

Hệ số khả năng thanh toán hiện hành của Công ty (được tính bằng Tổng tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn) tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 0,88. Tuy nhiên, khoản công nợ phải trả nhà cung cấp Sacmi Hongkong Ltd, số tiền 156.091.484.789 VND (xem thuyết minh số V.14) đã được Công ty thanh toán bằng khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh trong tháng 3 năm 2023. Như vậy, nếu loại trừ ảnh hưởng của khoản công nợ này thì hệ số khả năng thanh toán hiện hành của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022 là 1,17.

#### C, Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

#### Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

#### Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản vay.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

#### Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

#### 4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.072.920.382	9.960.192.541	14.072.920.382	9.960.192.541
Đầu tư tài chính ngắn hạn	33.019.205.480	123.250.000.000	33.019.205.480	123.250.000.000
Phải thu khách hàng	100.029.361.782	120.865.481.508	100.029.361.782	120.865.481.508
Các khoản cho vay	90.000.000	105.000.000	90.000.000	105.000.000
Các khoản phải thu khác	13.120.017.641	18.514.696.542	13.120.017.641	18.514.696.542
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	1.500.000.000	2.000.000.000	1.500.000.000	2.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>161.831.505.285</b>	<b>274.695.370.591</b>	<b>161.831.505.285</b>	<b>274.695.370.591</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	426.296.648.060	194.476.779.660	426.296.648.060	194.476.779.660
Phải trả người bán	251.749.105.319	141.840.495.080	251.749.105.319	141.840.495.080
Các khoản phải trả khác	81.216.160.139	74.136.514.682	81.216.160.139	74.136.514.682
<b>Cộng</b>	<b>759.261.913.518</b>	<b>410.453.789.422</b>	<b>759.261.913.518</b>	<b>410.453.789.422</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt, tiền gửi ngân hàng ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải trả cho người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương giá trị sổ sách của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu và cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, rủi ro, khả năng trả nợ và tính chất rủi ro liên quan đến khoản nợ. Trên cơ sở đánh giá này Công ty ước tính dự phòng cho phần có khả năng không thu hồi được.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá công bố giao dịch tại ngày kết thúc năm tài chính. Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết được ước tính bằng các phương pháp định giá phù hợp.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

---

**5. Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính tổng hợp**

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp.

**6. Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính tổng hợp**

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp.

**7. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính tổng hợp là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Người lập biểu

Dương Thị Mai Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Nam Khánh

Lập ngày 30 tháng 3 năm 2023

Giám đốc



Nguyễn Duy Hiền

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

#### PHỤ LỤC 1: Chi tiết các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Thời gian quá hạn	Giá gốc
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp	Trên 3 năm	457.391.854	Trên 3 năm	457.391.854
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 379	Trên 3 năm	414.461.000	Trên 3 năm	414.461.000
Công ty Thủy điện Quế phong	Trên 3 năm	416.626.050	Trên 3 năm	416.626.050
Ông Phan Huy Sỹ	Trên 3 năm	561.036.345	Trên 3 năm	561.036.345
ĐL Công ty TNHH TM&DV Thanh Dũng	Trên 3 năm	571.601.291	Trên 3 năm	571.601.291
Công ty Cổ phần ĐTTM và DV Thành Đạt	Trên 3 năm	470.874.385	Trên 3 năm	470.874.385
Công ty TNHH TM&DV Đăng Hà	Trên 3 năm	454.592.000	Trên 3 năm	454.592.000
ĐL CHVLXD Tiến An-Bim Sơn-T.Hoà	Trên 3 năm	418.836.168	Trên 3 năm	418.836.168
Công ty Cổ phần ĐT&PT Dịch vụ Nghệ An	Trên 3 năm	420.388.150	Trên 3 năm	420.388.150
Các tổ chức và cá nhân khác		15.713.225.039		13.685.066.037
<b>Cộng</b>		<b>19.899.032.282</b>		<b>17.870.873.280</b>
		<b>(18.446.142.703)</b>		<b>(17.202.770.825)</b>