

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2900324272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22/02/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 23/02/2018)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số: 12/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 03 tháng 08 năm 2020)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại

1. CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Trụ sở chính : Số 205, đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An
Điện thoại : 02383-844410 **Fax:**02383-830431
Website : www.trungdo.vn

2. CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT

Trụ sở chính : Số 52 Lạc Long Quân, P. Bưởi, Q. Tây Hồ, TP. Hà Nội
Điện thoại : 024 3773 7070 **Fax:**024 3773 9058
Website : www.fpts.com.vn

Phụ trách công bố thông tin

Họ và tên : Trần Văn Hoàn
Chức vụ : Phó Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2290324272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp
lần đầu ngày 22/02/2006, cấp thay đổi lần 10 ngày 23/02/2018)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Trung Đô
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Giá bán	: 12.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán	: 15.000.000 cổ phiếu
- Chào bán cổ phiếu ra công chứng cho cổ đồng hiện hữu	: 7.500.000 cổ phiếu
- Chào bán cổ phiếu riêng lẻ	: 7.500.000 cổ phiếu
Tổng giá trị chào bán	: 180.000.000.000 đồng

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT (FPTS)

Trụ sở chính :	Số 52 Lạc Long Quân, P. Bưởi, Q. Tây Hồ, TP. Hà Nội	
Điện thoại :	024 3773 7070	Fax:024 3773 9058
Website :	www.fpts.com.vn	

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

Trụ sở chính :	Số 8 Cát Linh, P. Cát Linh, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội	
Điện thoại :	024 3761 3399	Fax:024 3761 5599



Website : www.ntva.vn



MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
1.	Rủi ro về kinh tế.....	5
2.	Rủi ro về luật pháp	9
3.	Rủi ro đặc thù.....	10
4.	Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	11
5.	Rủi ro pha loãng.....	13
6.	Rủi ro quản trị công ty.....	16
7.	Rủi ro khác.....	16
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	18
1.	Tổ chức phát hành	18
2.	Tổ chức tư vấn	18
III.	CÁC KHÁI NIỆM.....	19
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	20
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	20
2.	Cơ cấu tổ chức công ty	26
3.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty; Cổ đông sáng lập; Cơ cấu cổ đông.....	33
4.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành	34
5.	Giới thiệu về quá trình tăng vốn của công ty.....	36
6.	Hoạt động kinh doanh	40
7.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất	53
8.	Chính sách đối với người lao động	60
9.	Chính sách cổ tức	61
10.	Tình hình tài chính	61
11.	Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng	76
12.	Tài sản	89
13.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	94
14.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	98



15. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức.....	98
16. Thông tin về những cam kết chưa thực hiện của tổ chức phát hành.....	98
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán.....	99
V. CỐ PHIẾU CHÀO BÁN.....	99
1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông Công ty cổ phần Trung Đô.....	99
2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.....	99
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 15.000.000 cổ phiếu	99
4. Giá chào bán dự kiến: 12.000 đồng/cổ phiếu	99
5. Phương pháp tính giá.....	99
6. Phương pháp phân phối	99
7. Thời gian phân phối cổ phiếu:	100
8. Đăng ký mua cổ phiếu.....	102
9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	102
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng	103
11. Các loại thuế liên quan	103
12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	103
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	103
VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	104
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN.....	105
1. TỔ CHỨC TƯ VẤN	105
2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN	105
IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	106
X. PHỤ LỤC.....	107

**DANH MỤC BẢNG BIỂU**

Bảng 1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty (tại ngày 15/02/2020)	33
Bảng 2. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 15/02/2020	34
Bảng 3. Quá trình tăng vốn của công ty	36
Bảng 4. Kết quả sản xuất và tiêu thụ sản phẩm vật liệu xây dựng năm 2018, 2019	43
Bảng 5. Cơ cấu doanh thu của công ty	43
Bảng 6. Cơ cấu chi phí hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty	45
Bảng 7. Các nhãn hiệu của công ty đã được đăng ký bản quyền	48
Bảng 8. Danh sách các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết của Công ty	50
Bảng 9. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty 2 năm 2018, 2019 và Quý I năm 2020	53
Bảng 10. So sánh CTCP Trung Đô với một số doanh nghiệp cùng ngành	57
Bảng 11. Cơ cấu lao động của công ty tại thời điểm ngày 10/03/2020	60
Bảng 12. Tỷ lệ chi trả cổ tức hai năm gần đây của công ty	61
Bảng 13. Mức lương bình quân của lao động công ty	62
Bảng 14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	63
Bảng 15. Tình hình số dư các quỹ tại thời điểm cuối kỳ kế toán	63
Bảng 16. Số dư các khoản vay của công ty qua các năm	64
Bảng 17. Vay và nợ thuê tài chính với các bên liên quan	64
Bảng 18. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức, cá nhân khác	66
Bảng 19. Các khoản phải thu của công ty	69
Bảng 20. Các khoản phải thu ngắn hạn khác của Công ty	69
Bảng 21. Các khoản nợ xấu của Công ty	70
Bảng 22. Các khoản nợ phải trả của Công ty	71
Bảng 23. Các khoản phải trả khác của Công ty	72
Bảng 24. Tình hình hàng tồn kho của Công ty năm 2018, 2019	72
Bảng 25. Tình hình hàng tồn kho của công ty tại ngày 31/03/2020	73
Bảng 26. Tình hình đầu tư tài chính của công ty	73
Bảng 27. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của công ty	74
Bảng 28. Tình hình tài sản công ty tại thời điểm 31/12/2019	89
Bảng 29. Tình hình tài sản công ty tại thời điểm 31/03/2020	90
Bảng 30. Tình hình sử dụng đất của công ty	91
Bảng 31. Tình hình tài sản dở dang của Công ty	92
Bảng 32. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2020	95
Bảng 33. Kết quả hoạt động kinh doanh Quý I/2020 so với kế hoạch	97
Bảng 34. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	104



I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Trong một nền kinh tế mở cửa và hội nhập, rủi ro và sự lan truyền rủi ro là một điều không thể tránh khỏi. Bất cứ thị trường nào, dù phát triển hay không phát triển, mới nổi hay cận biên... cũng đều chịu sự chi phối của nhân tố này. Về mặt tổng quát, loại hình rủi ro này chịu sự chi phối đến từ chính sự biến động của các thành tố cơ bản trong nền kinh tế: Tổng sản phẩm quốc nội, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái, cán cân mậu dịch,... Nền kinh tế hội nhập không chỉ kéo theo sự lan truyền rủi ro ngày càng nhanh mà còn khuếch đại tác động mà rủi ro đó mang lại. Là một cá thể tham gia vào tổng thể hoạt động của nền kinh tế, chắc chắn Công ty cũng không nằm ngoài phạm vi ảnh hưởng trước sự thay đổi của các nhân tố đó.

1.1. Tốc độ tăng trưởng

Kinh tế xã hội nước ta năm 2019 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục tăng trưởng chậm lại. Căng thẳng thương mại Mỹ-Trung và các bất ổn địa chính trị làm gia tăng tính bất ổn của hệ thống thương mại toàn cầu, gây ảnh hưởng không nhỏ tới niềm tin kinh doanh, quyết định đầu tư và thương mại toàn cầu. Sự biến động khó lường của thị trường tài chính cùng sự bất ổn của giá dầu tác động đến tăng trưởng tín dụng, tâm lý và kỳ vọng thị trường. Trong nước, kinh tế cũng chịu những tác động tiêu cực. Thời tiết thất thường gây ảnh hưởng tiêu cực tới năng suất và sản lượng giống cây trồng cùng với đó, dịch tả lợn châu Phi trong năm qua đã khiến nhiều hộ gia đình chăn nuôi gặp khó khăn. Tăng trưởng xuất khẩu của một số mặt hàng chủ lực chậm lại và giải ngân vốn đầu tư không đúng kế hoạch.

Tuy nhiên, nhờ sự chỉ đạo của nhà Nước trong việc tìm kiếm các thị trường mới, thúc đẩy sản xuất trong nước cũng như tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp, kinh tế nước ta đã đạt được một số thành tựu tích cực như sau: GDP trong nước năm 2019 đạt kết quả ấn tượng với mức tăng trưởng 7,02% (Quý I tăng 6,82%, Quý II tăng 6,73%, Quý III tăng 7,48%, Quý IV tăng 6,97%), vượt mục tiêu của Quốc hội đề ra từ 6,6- 6,8%. Mức tăng trưởng năm 2019 tuy thấp hơn mức tăng trưởng 7,08% của năm 2018 nhưng cao hơn so với các năm 2011-2017. Trong mức tăng trưởng chung của nền kinh tế, khu vực nông, lâm, thủy sản tăng 2,01% đóng góp 4,6% vào mức tăng trưởng chung. Khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,9% đóng góp 50,4%. Khu vực dịch vụ tăng 7,3% đóng góp 45%.



Nguồn: Tổng cục thống kê

Hiệu quả đầu tư được cải thiện với nhiều năng lực sản xuất mới bổ sung cho nền kinh tế. Chỉ số hiệu quả sử dụng vốn đầu tư (Hệ số ICOR) giảm từ mức 6,42 năm 2016 xuống 6,11 năm 2017; 5,97 năm 2018; năm 2019 ước tính đạt 6,07. Bình quân giai đoạn 2016-2019 hệ số ICOR đạt 6,14, thấp hơn so với hệ số 6,25 của giai đoạn 2011-2015.

Năm 2020, Quốc hội đặt kế hoạch tăng trưởng kinh tế là 6,8%, tuy nhiên do ảnh hưởng của dịch Covid-19, tốc độ tăng trưởng có thể thấp hơn so với kế hoạch đặt ra. Đánh giá ảnh hưởng của dịch bệnh đối với phát triển kinh tế - xã hội Việt Nam, Tổng cục Thống kê cũng nhanh chóng cập nhật 2 kịch bản khác nhau được xây dựng dựa trên những dự báo về dịch COVID-19 sẽ kéo dài tới hết quý II và hết quý III/2020. Với kịch bản 1, dự báo dịch COVID-19 sẽ kéo dài tới hết quý II, tăng trưởng GDP cả năm được dự báo ở mức trên 5%. Kịch bản 2, dự báo dịch COVID-19 sẽ kéo dài tới hết quý III, tăng trưởng GDP cả năm vẫn được dự báo ở mức trên 5%, nhưng thấp hơn kịch bản 1. Trong bối cảnh nhiều nước tăng trưởng âm, trong quý I/2020, Việt Nam vẫn duy trì đà tăng trưởng kinh tế ở mức dương 3,82% - mức tăng trưởng ổn định. Dịch bệnh lây lan kéo dài gây tổn thất trực tiếp lên các lĩnh vực như du lịch, vận tải và hoạt động xuất nhập khẩu. Tiếp đến, các nhóm ngành sản xuất và đầu tư sẽ chịu tác động gián tiếp.

Sự tăng trưởng kinh tế chậm lại do dịch bệnh, sẽ kéo theo đầu tư, sản xuất và tiêu thụ sản phẩm tại thị trường trong nước bị giảm tốc và đình trệ. Những biến động của chỉ số GDP ảnh hưởng trực



tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các công ty nói chung và Công ty cổ phần Trung Đô nói riêng.

1.2. Lạm phát và chỉ số giá tiêu dùng

Theo Bộ tài chính ước tính, chỉ số CPI năm 2019 ước tăng 2,79%, thấp nhất trong 3 năm gần đây. Giá thịt lợn và các thành phẩm từ thịt lợn năm 2019 tăng do dịch tả lợn châu Phi. Tháng 12 năm 2019, chỉ số CPI của Việt Nam tăng 1,4%. Đây là mức tăng cao nhất trong 9 năm qua trong đó cao nhất là nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng cao nhất 3,42%, chủ yếu do nhóm thực phẩm tăng 2,44%; lương thực tăng 0,45%; ăn uống ngoài gia đình tăng 2,44%; nhóm giao thông tăng 0,61% do ảnh hưởng từ đợt điều chỉnh tăng giá xăng dầu. Nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng tăng 0,43% do giá ga trong nước tăng 1,03% và giá dịch vụ sửa chữa nhà ở tăng 0,37%; may mặc, mũ nón, giày dép tăng 0,33%; đồ uống thuốc lá tăng 0,25%, thiết bị và đồ dùng gia đình tăng 0,14%; văn hóa, du lịch và giải trí tăng 0,09%; hàng hóa và dịch vụ tăng 0,24% riêng nhóm bưu chính viễn thông giảm 0,09% so với tháng trước.

CPI bình quân năm 2019 tăng 2,79% so với năm 2018, dưới mục tiêu đề ra của Quốc hội. Đây cũng là mức tăng thấp nhất trong 3 năm vừa qua. CPI bình quân năm 2019 tăng do một số nguyên nhân chủ yếu sau: Giá điện sinh hoạt tăng do chỉ đạo của Bộ Công thương, cùng với nhu cầu sinh hoạt tiêu dùng tăng khiến giá điện sinh hoạt tăng 8,38%; Các địa phương điều chỉnh dịch vụ y tế và khám chữa bệnh làm giá dịch vụ y tế tăng 4,65%; nhóm hàng thực phẩm tăng 5,08% (trong đó giá thịt lợn bình quân tăng 11,79%); các mặt hàng đồ uống, thuốc lá tăng 1,79%; dịch vụ giao thông công cộng tăng 3,02%; du lịch trọn gói tăng 3,04%, và một số mặt hàng thiết yếu khác.

Lạm phát cơ bản bình quân năm 2019 tăng 2,01% so với bình quân năm 2018. Năm 2020 Chính phủ đặt mục tiêu GDP lạm phát dưới 4%. Việc lạm phát tiếp tục được kiểm soát ở mức thấp sẽ là yếu tố tích cực tác động tới hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty cổ phần Trung Đô, giúp công ty kiểm soát tốt các chi phí đầu vào và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

1.3. Lãi suất

Trong các công cụ điều chỉnh nền kinh tế của Nhà nước gồm có tái cấp vốn, lãi suất, tỷ giá hối đoái, tỷ lệ dự trữ bắt buộc và nghiệp vụ thị trường mở. Các công cụ này ảnh hưởng rất lớn tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp do các rủi ro này tác động tới dòng tiền. Dòng tiền của doanh nghiệp có thể chịu rủi ro đến từ lãi suất tiền gửi có kì hạn hoặc không có kì hạn, các khoản vay với lãi suất thả nổi... Năm 2019, mặt bằng lãi suất huy động và cho vay cơ bản ổn định. Tính đến tháng 12/2019, tổng phương tiện thanh toán tăng 12,1% so với cuối năm 2018; huy động vốn của



các tổ chức tín dụng tăng 12,5% tăng so với cùng kì 2018; tăng trưởng tín dụng của nền kinh tế tăng 12,1% so với 13,3% năm 2018.

Năm 2019, Ngân hàng nhà nước đã ban hành các văn bản điều chỉnh lãi suất, theo đó lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng đồng Việt Nam đối với nhu cầu phục vụ nông nghiệp, nông thôn, xuất khẩu, công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp ứng dụng công nghệ cao giảm từ 6,5%/năm xuống 6%/năm. Nhiều ngân hàng đã công bố giảm lãi suất cho vay, góp phần hỗ trợ doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn, thúc đẩy sản xuất kinh doanh. Hiện lãi suất huy động đối với tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới một tháng dao động từ 0,2%-0,8%; 4,5%-5%/năm đối với tiền gửi kỳ hạn 1 tháng đến dưới 6 tháng, 5,3%-7%/năm với các khoản tiền gửi từ 6 tháng đến dưới 12 tháng và kỳ hạn từ 12 tháng trở lên ở mức 6,6%-7,5%. Lãi suất cho vay phổ biến ở mức 6%-9% với các khoản vay ngắn hạn và 9-11% với các khoản vay trung và dài hạn. Cơ cấu tín dụng tiếp tục hướng vào các lĩnh vực sản xuất kinh doanh đặc biệt là các kinh vực ưu tiên. Các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro được siết chặt.

Ngày 16/3/2020, Ngân hàng Nhà nước đã quyết định giảm đồng loạt các lãi suất điều hành nhằm hỗ trợ doanh nghiệp bị ảnh hưởng bởi dịch viêm đường hô hấp cấp Covid-19. Đồng thời, lãi suất tối đa áp dụng đối với tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 1 tháng giảm từ 0,8%/năm xuống 0,5%/năm; lãi suất tối đa áp dụng đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng giảm từ 5%/năm xuống 4,75%/năm; lãi suất tối đa áp dụng đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng tại Quỹ tín dụng nhân dân, Tổ chức tài chính vi mô giảm từ 5,5%/năm xuống 5,25%/năm. Riêng lãi suất tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng trở lên do tổ chức tín dụng ấn định trên cơ sở cung - cầu vốn thị trường. Về mức lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng VND của tổ chức tín dụng đối với khách hàng vay để đáp ứng nhu cầu vốn phục vụ một số lĩnh vực, ngành kinh tế theo quy định tại Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 giảm từ 6,0%/năm xuống 5,5%/năm; lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng VND của Quỹ tín dụng nhân dân và Tổ chức tài chính vi mô đối với các nhu cầu vốn này giảm từ 7%/năm xuống 6,5%/năm.

Nhìn chung việc ổn định lãi suất năm, đồng thời việc hỗ trợ kịp thời về lãi suất trong tình hình dịch bệnh đã giúp công ty cổ phần Trung Đô kiểm soát được chi phí và giảm bớt rủi ro. Tuy nhiên về dài hạn, biến động lãi suất vẫn là rủi ro tiềm ẩn mà công ty phải đối mặt.



1.4. Tỷ giá

Năm 2019 ghi nhận sự ổn định ở mức cao của tỷ giá. Tỷ giá bình ổn đã giúp nhiều DN bớt được các khoản lỗ do chênh lệch tỷ giá. Những ngày đầu năm 2020, khi dịch Covid-19 diễn biến phức tạp đã khiến tỷ giá của nhiều đồng ngoại tệ lên xuống thất thường. Với đồng ngoại tệ thông dụng nhất là USD cũng đã chứng kiến nhiều chuyển biến bất thường. Theo đó, từ đầu tháng 2/2020, tỷ giá trung tâm được Ngân hàng Nhà nước (NHNN) công bố đã liên tục tăng cao lên những mức cao nhất từ trước đến nay, khiến tỷ giá niêm yết tại các ngân hàng thương mại cũng trôi sụt mạnh. Việc tỷ giá biến động theo chiều hướng tăng giảm liên tục đã ít nhiều ảnh hưởng đến các đơn hàng nhập khẩu nguyên liệu của các doanh nghiệp lấy nguồn nguyên vật liệu từ nước ngoài. Điều này khiến doanh nghiệp khó tính toán hơn để đưa ra đơn giá bán ra thống nhất cho khách hàng. Tuy nhiên, các DN đều đánh giá, đây là những biến động tỷ giá trong ngắn hạn, hơn nữa, đây cũng là thời điểm đầu năm và tình hình dịch bệnh, thương mại có những diễn biến phức tạp nên tỷ giá có biến động. Còn về lâu dài, các doanh nghiệp tin tưởng nhà nước sẽ có những chính sách điều hành để ổn định của tỷ giá, hoặc chỉ có mức tăng nhẹ hơn so với năm 2019.

Thị trường tiêu thụ chủ yếu của Công ty cổ phần Trung Đô là thị trường trong nước, chủ yếu là ở Nghệ An và khu vực lân cận. Sản phẩm gạch Granite có được xuất khẩu ra một số nước như Iraq, Campuchia, Thái Lan, Đài Loan,... tuy nhiên tỷ trọng chưa lớn. Công ty không phát sinh nhiều các khoản thanh toán bằng ngoại tệ do nguồn nguyên vật liệu cũng chủ yếu lấy từ trong nước và địa phương (Một phần chi phí men màu được nhập từ Đài Loan – Trung Quốc) do vậy vấn đề tỷ giá không có tác động nhiều đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

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.



Tuy nhiên hiện nay, Quốc hội đã thông qua Luật Chứng khoán sửa đổi có hiệu lực thi hành từ 01/01/2021. Luật Chứng khoán mới cập nhật nhiều quy định mới, chặt chẽ hơn đồng thời việc sửa đổi Luật Chứng khoán 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. Bên cạnh đó dự thảo luật xây dựng sửa đổi 2020 mới nhất với nội dung sửa đổi 46/168 điều luật đang được Bộ Xây dựng lấy ý góp ý luật xây dựng rộng rãi để dự kiến trình Quốc hội cho ý kiến và thông qua Luật xây dựng năm 2020 trong thời gian sắp tới.

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.

3. Rủi ro đặc thù

3.1. Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu

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 Lào Cai; Phú Thọ, Quảng Bình; Hải Dương và nguồn tại địa phương. 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.

3.2. Cạnh tranh giữa các doanh nghiệp cùng ngành

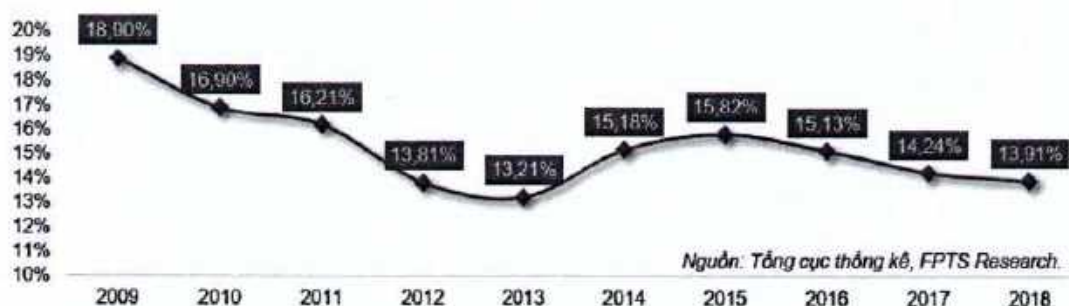
Lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng là một trong những lĩnh vực chịu sự cạnh tranh rất gay gắt, nhất là sự cạnh tranh của hàng ngoại nhập tràn vào. Do đó ngành này phải đối mặt với rủi ro đặc thù là khủng hoảng thừa. Một trong những lý do hạn chế khả năng cạnh tranh của sản phẩm trong nước đối với sản 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.

Đối với sản phẩm gạch ốp lát (sản phẩm chủ đạo của công ty), mức độ phân mảnh của ngành này tương đối cao với khoảng 82 doanh nghiệp quy mô vừa và cả lớn cùng hàng loạt các cơ sở sản xuất nhỏ lẻ. Theo Tổng cục thống kê, năm 2018 có tới 5.521 doanh nghiệp hoạt động trong mảng gạch ốp lát. Năm 2018 cả nước tiêu thụ khoảng 542 triệu m² và trong đó CTCP Prime Group thuộc tập đoàn Siam (Thái Lan) chiếm thị phần lớn nhất với 13,5%. Số lượng các doanh nghiệp hoạt động trong ngành lớn cùng sản phẩm gạch ốp lát không có khác biệt lớn giữa các thương hiệu đã khiến thị trường đầu ra của ngành cạnh tranh rất gay gắt trong những năm gần đây. Tình hình cạnh tranh khiến giá bán các sản phẩm gạch ốp lát có xu hướng giảm trong những năm gần đây. Sức ép cạnh tranh khiến các doanh nghiệp trong ngành phải tiến hành giảm giá bán để có thể tiêu thụ sản lượng gạch ốp lát sản xuất trong năm. Giá bán các sản phẩm đầu ra của doanh nghiệp giảm khiến biên lợi nhuận gộp bị thu hẹp. Biên gộp trung bình 50 doanh nghiệp đầu ngành chỉ đạt 13,91% trong năm 2018, giảm 0,33% so với 2017 và 1,91% so với năm đỉnh gần nhất 2015.

Tỷ suất lợi nhuận trung bình ngành gạch ốp lát giai đoạn 2009 - 2018



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, 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.

4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

4.1. Rủi ro của đợt chào bán

Đợt chào bán này là đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các đối tác chiến lược của Công ty. Tuy nhiên, trong trường hợp các cổ đông hiện hữu, các đối tác chiến lược không có ý định giữ nguyên hoặc gia tăng tỷ lệ sở hữu vốn cổ



phần trong công ty thì số vốn thu về không đáp ứng được mục đích bổ sung nguồn cho các dự án, Công ty sẽ phải tìm nguồn khác để bổ sung.

Với mối quan hệ hợp tác lâu dài, tỷ lệ chi trả cổ tức ổn định cùng với triển vọng phát triển ngành và Công ty, cổ phiếu của CTCP Trung Đô sẽ thu hút sự quan tâm của các cổ đông, các nhà đầu tư chiến lược. Do vậy, đợt chào bán này có khả năng thành công cao.

4.2. Rủi ro của phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Mục đích của đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ thông qua hình thức chào báo cho cổ đông hiện hữu và chào bán riêng lẻ của công ty là để tăng thêm nguồn vốn thực hiện dự án đầu tư Nhà máy sản xuất vật liệu tấm lớn cao cấp Trung Đô thuộc dự án Khu liên hợp sản xuất Vật liệu xây dựng Trung Đô tại xã Nghi Văn, Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An. Đồng thời để phù hợp với tình hình thực tế sản xuất kinh doanh của công ty, nguồn vốn thu được từ đợt phát hành còn được Công ty sử dụng để bổ sung nguồn vốn lưu động và cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty nhằm tăng năng lực tài chính của Công ty.

Theo phương án sử dụng vốn chi tiết đã được Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Trung Đô thông qua, số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng để trả nợ ngân hàng, cơ cấu lại nguồn vốn theo các hợp đồng tín dụng (tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Nghệ An và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Nghệ An) và thanh toán cho người bán theo các hợp đồng kinh tế trong đó Công ty hoặc các xí nghiệp thành viên là chủ thể tham gia ký kết hợp đồng.

Đối với mục đích cơ cấu lại nguồn vốn vay, trả nợ ngân hàng, căn cứ pháp lý là các hợp đồng tín dụng công ty ký với các ngân hàng, đồng thời số tiền trả và ngày trả đều được quy định rõ ràng tại các khế ước nhận nợ nên tính rủi ro thấp. Tương tự đối với việc thanh toán cho người bán theo các hợp đồng kinh tế đã ký kết, do tình hình sản xuất của công ty hiện tại tương đối ổn định, nhu cầu sử dụng nguyên vật liệu cho sản xuất, kinh doanh được công ty và các xí nghiệp thành viên dự báo tương đối sát với thực tế, nên rủi ro sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành vào mục đích vốn lưu động là không cao.

Đánh giá mức độ rủi ro của phương án sử dụng vốn, công ty cho rằng phương án sử dụng vốn của Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua như đã nêu ở trên là ít rủi ro nhất cho phương án phát hành.



5. Rủi ro pha loãng

Sau khi phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Trung Đô cũng tăng lên tương ứng. Việc chào bán cổ phiếu ra công chúng này sẽ làm phát sinh rủi ro pha loãng cổ phần như sau:

- Pha loãng về thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS);
- Pha loãng về giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BVPS);
- Pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết.

Tổng số cổ phần	(1)	15.000.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	(2)	0
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	(3) = (1) – (2)	15.000.000
Số lượng cổ phần dự kiến phát hành	(4)	15.000.000
Tỷ lệ pha loãng	(5) = (4) / (3)	100%
Số lượng cổ phiếu lưu hành sau chào bán	(6) = (3) + (4)	30.000.000

5.1. Rủi ro pha loãng Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS)

Thu nhập cơ bản trên một cổ phiếu được tính bởi công thức:

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân}}$$

$$X*(12 - t) + Y*t$$

SL cổ phiếu lưu hành bình quân

=

12

Trong đó:

- ✓ X: Số lượng cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành
- ✓ Y: Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành thêm
- ✓ t: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm



Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị thay đổi do có sự thay đổi về vốn chủ sở hữu và tốc độ tăng trưởng lợi nhuận.

Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm là: 6 tháng (giả định đến ngày 30/06/2020 đợt chào bán kết thúc, thời gian lưu hành của cổ phiếu được tính là 06 tháng)

Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ là:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{15.000.000 \cdot 6 + 30.000.000 \cdot 6}{12} = 22.500.000 \text{ cổ phiếu}$$

Sự thay đổi của Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần trong trường hợp không có đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và trong trường hợp có đợt chào bán trên được thể hiện trong bảng dưới đây:

STT	Chỉ tiêu	Không có đợt chào bán	Có đợt chào bán
1	Lợi nhuận sau thuế năm 2020 (dự kiến)	68.000.000.000	68.000.000.000
2	Số cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	15.000.000	22.500.000
3	Thu nhập cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	4.533	3.022

Sau khi chào bán, EPS năm 2020 của Công ty cổ phần Trung Đô bị giảm 33,3% so với trước khi chào bán. Tuy nhiên rủi ro pha loãng này sẽ được giảm đi khi Công ty sử dụng số tiền huy động được từ đợt phát hành để đầu tư và triển khai dự án một cách hiệu quả.

5.2. Rủi ro pha loãng Giá trị sổ sách của cổ phần (BV)

Giá trị sổ sách của cổ phiếu được tính bởi công thức sau:



Vốn chủ sở hữu

$$\text{Giá trị sổ sách của cổ phần (BV)} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phần đang lưu hành}}$$

Giá trị sổ sách giảm nếu tốc độ tăng trưởng của vốn chủ sở hữu chậm hơn so với tăng trưởng của số lượng cổ phần lưu hành. Tuy nhiên, cũng giống như rủi ro pha loãng Thu nhập cơ bản trên cổ phiếu (EPS), rủi ro pha loãng giá trị sổ sách cũng được giảm đi khi công ty sử dụng hiệu quả số tiền thu được từ đợt chào bán để triển khai dự án..

5.3. Giá trị thị trường của cổ phiếu công ty

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền, giá tham chiếu của cổ phiếu sẽ được điều chỉnh theo công thức sau

$$Ppl = \frac{Pt + Pr * I}{1 + I}$$

Trong đó:

- Ppl: Giá cổ phiếu pha loãng
- Pt: Giá giao dịch của cổ phiếu ngày trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền (giá sử giá là 15.000 đồng/cổ phiếu)
- Pr: Giá cổ phiếu phát hành
- I: tỷ lệ tăng vốn (tỷ lệ cổ phiếu phát hành thêm trên số lượng cổ phiếu ban đầu)

Với giả định tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện quyền mua, giá thị trường của cổ phiếu công ty sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$Ppl = \frac{15.000 + 12.000 * 100\%}{1 + 100\%} = 13.500 \text{ đồng/cổ phiếu}$$



5.4. Rủi ro về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm một tỷ lệ tương đương với tỷ lệ mà cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua trong đợt phát hành này so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phần phát hành thêm.

Các rủi ro từ việc pha loãng cổ phiếu nêu trên không phải bảo giờ cũng xảy ra và mức độ rủi ro cũng phụ thuộc vào tình hình thị trường cũng như hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên những rủi ro này có thể cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của những nhà đầu tư sở hữu cổ phiếu của Công ty. Vì vậy các nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về các vấn đề trên

6. Rủi ro quản trị công ty

Dự kiến sau đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng, quy mô vốn điều lệ của Công ty tăng từ 150 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng. Việc quy mô tăng nhanh sẽ dẫn đến những khó khăn và rủi ro về mặt quản trị công ty cũng như quản lý, sử dụng nguồn vốn, nguồn nhân lực sao cho hiệu quả nhất. Mặc dù vậy, công ty cổ phần Trung Đô đã có bề dày lịch sử hoạt động cùng đội ngũ lãnh đạo tâm huyết với ngành nghề hoạt động, đồng thời, công ty luôn chú trọng việc tăng cường tính hiệu quả của hệ thống quản trị rủi ro, thực hiện nghiêm túc các quy định về quản trị, thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo về kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ và kế toán. Do vậy phần nào hạn chế được rủi ro này.

7. Rủi ro khác

Bên cạnh những nhân tố rủi ro trên, còn một số nhân tố rủi ro mang tính chất bất khả kháng như: thiên tai, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn, cháy nổ... Những rủi ro này hiếm khi xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ để lại những hậu quả thực sự nghiêm trọng, tác động trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh và phát triển của Công ty. Vì vậy, Công ty thường xuyên đánh giá nắm bắt kịp thời thông tin và đảm bảo thực hiện tốt công tác phòng cháy chữa cháy... đồng thời lên kế hoạch điều hành công việc một cách tối ưu, thường xuyên tham gia mua bảo hiểm cho hàng hóa và tài sản của Công ty.

Giai đoạn cuối năm 2019 – đầu năm 2020, nền kinh tế toàn cầu nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng chịu ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19. Dịch bệnh lây lan kéo dài gây tổn thất trực tiếp lên các lĩnh vực như du lịch, vận tải và hoạt động xuất nhập khẩu. Tiếp đến, các nhóm ngành sản xuất và đầu tư sẽ chịu tác động gián tiếp. Nhiều doanh nghiệp có hầu hết các nguyên nhiên vật liệu, phụ trợ, phụ tùng, hay thiết bị đầu vào cho quá trình sản xuất được nhập từ Trung Quốc, nay



do dịch bệnh và các biện pháp phòng chống dịch mà Trung Quốc đang triển khai trong đó có kiểm soát biên giới và các dòng lưu chuyển hàng hóa, đang trở nên thiếu hụt. Nhiều doanh nghiệp đang phải tìm đầu mối nhập nguyên liệu khác nhưng có thể sẽ phải chịu giá cao hơn và mẫu mã không đa dạng như Trung Quốc. Khảo sát của Ban nghiên cứu phát triển kinh tế tư nhân (Hội đồng tư vấn cải cách thủ tục hành chính của Thủ tướng Chính phủ) vừa công bố cho thấy nếu dịch bệnh kéo dài tới 6 tháng, sẽ có hơn 60% doanh nghiệp được khảo sát bị giảm trên 50% doanh thu, gần 29% doanh nghiệp bị giảm 20-50% doanh thu. Do thị trường bất động sản bị chững lại và nguồn nguyên vật liệu bị ảnh hưởng nên kéo theo là ảnh hưởng giảm doanh thu đến các doanh nghiệp xây dựng và nhiều dự án bị triển khai chậm hơn so với dự kiến.

Các doanh nghiệp bị tác động bởi COVID-19 đang rất cần sự hỗ trợ của chính phủ, các bộ, ngành và địa phương. Hoạt động sản xuất kinh doanh và xuất khẩu sụt giảm vì hoạt động cầm chừng, hay phải dừng hoạt động, hay không xuất khẩu được sẽ làm giảm doanh thu đáng kể, trong khi các chi phí vẫn phát sinh, đặc biệt là các khoản vay ngân hàng và các khoản nghĩa vụ với Nhà nước. Các hình thức hỗ trợ có thể là gia hạn nợ, giảm lãi suất, miễn lãi suất, điều chỉnh linh hoạt thời điểm thanh toán nợ hay lãi, khoan nợ, giãn nợ, lùi thời gian nộp các khoản nghĩa vụ với ngân sách, giảm các khoản nộp, và phí để giảm bớt một phần gánh nặng chi phí cho doanh nghiệp.



II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành

Ông Nguyễn Hồng Sơn : Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Bá Hoan : Giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Tường : Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Đoàn Quang Lê : Kế toán trưởng

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT

Bà Nguyễn Thị Hạnh : Giám đốc Tư vấn tài chính doanh nghiệp

(Theo ủy quyền số 125-2019/QĐ/FPTS-FHR ngày 23/12/2019 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán ra công chúng do Công ty cổ phần Chứng khoán FPT tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 68/2018/FPTS/FCF-HN/TD với Công ty Cổ phần Trung Đô. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Trung Đô cung cấp.



III. CÁC KHÁI NIỆM


Công ty/ Trung Đô	Công ty Cổ phần Trung Đô
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
BKS	Ban Kiểm soát
BCTC	Báo cáo tài chính
CMND	Chứng minh thư nhân dân
CCCD	Căn cước công dân
DKKD	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
UBCK	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
TMCP	Thương mại cổ phần
SXKD	Sản xuất kinh doanh
KCN	Khu công nghiệp
XN	Xí nghiệp
XD	Xây dựng
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TSCĐ	Tài sản cố định
DTT	Doanh thu thuần



IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu chung về công ty

- Tên đầy đủ : Công ty Cổ phần Trung Đô
- Tên giao dịch quốc tế : Trung Do Joint - Stock Company
- Tên viết tắt : TrungDo
- Trụ sở chính : Số 205, đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An
- Điện thoại : 02383-844410 Fax: 02383-830431
- Website : <http://www.trungdo.vn>
- Logo : 
- Người đại diện pháp luật : Nguyễn Bá Hoan – Chức vụ: Giám đốc
- Vốn điều lệ đăng ký : 150.000.000.000 đồng VNĐ (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ Việt Nam đồng*)
- Vốn điều lệ thực góp : 150.000.000.000 đồng VNĐ (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ Việt Nam đồng*)
- Giấy CNĐKDN : Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2900324272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22/02/2006, cấp thay đổi lần 10 ngày 23/02/2018
- Ngày trở thành công ty đại chúng : 22/06/2007

1.2. Ngành nghề kinh doanh chính



Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty cổ phần Trung Đô như sau:

- Thi công xây dựng 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 mua bán các loại vật liệu xây dựng.
- Tư vấn, thiết kế công trình dân dụng (nhà ở và các 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).
- Thí nghiệm độ bền vật liệu xây dựng, khảo sát địa chất.
- Kinh doanh nhà ở, khách sạn.
- Sản xuất các loại cấu kiện bê tông đúc sẵn.
- Kinh doanh vận tải bằng đường bộ.
- Mua bán xăng dầu.
- Hoạt động kinh doanh Bất động sản.

Sản phẩm, dịch vụ chủ yếu: công trình xây dựng, vật liệu xây dựng, bất động sản.

1.3. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Trung Đô tiền thân là Công ty Kiến trúc Vinh được thành lập năm 1958 bởi Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, nhằm mở rộng phạm vi hoạt động của Tổng công ty và phát triển lĩnh vực xây dựng và kiến trúc tại TP Vinh, tỉnh Nghệ An. Với hơn 60 năm hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và vật liệu xây dựng, Công ty đã trải qua 5 lần đổi tên và 3 lần chuyển đổi hình thức công ty để phù hợp với cơ chế, lịch sử, những đổi thay về tổ chức, quản lý, những biến động của nền kinh tế thế giới và kinh tế Việt Nam.

Các cột mốc đánh dấu quá trình hình thành và phát triển của Công ty cổ phần Trung Đô như sau:

- **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 m²/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 chuyển 1 với công suất 1,5 triệu m²/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 m²/năm và đầu tư dây chuyền sản xuất ngói gốm sứ trắng 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 đổi 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.
- Hiện nay, Công ty cổ phần Trung Đô hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2900324272 (số cũ: 22703000803) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22/02/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 23/02/2008, với vốn điều lệ là 150.000.000.000 đồng.

Với đội ngũ cán bộ giàu kinh nghiệm, năng động, dám nghĩ dám làm, và với định hướng xây dựng và phát triển một thương hiệu mạnh, Công ty đã liên tục tăng trưởng về sản lượng, doanh thu, lợi nhuận. Là nhà thầu thi công giỏi, Trung Đô không tự thỏa mãn với một ngành nghề “độc canh” mà đã tính toán để trở thành một nhà sản xuất kinh doanh VLXD có đẳng cấp. Hiện nay Trung Đô là đơn vị cung cấp bê tông thương phẩm hàng đầu ở thành phố Vinh và khu vực tỉnh Nghệ An. Nhờ nhạy bén với sự thay đổi thị hiếu, thị trường và sự tập trung cao độ cho việc thay đổi mẫu mã, kiểu dáng, màu sắc, hoa văn, chất lượng, nên Granite TRUNG ĐÔ, cùng với các sản phẩm VLXD khác tạo nên mảng sáng trong bức tranh nhiều màu của Công ty. Granite là sản phẩm xuất khẩu chủ lực của Trung Đô đến nhiều nước trên thế giới. Trung Đô cũng nhanh chóng chuyển đổi cơ cấu ngành nghề, giám ty trọng xây dựng với tư cách nhà thầu, tăng phần xây dựng cho dự án bất động sản mà công ty là chủ đầu tư như dự án KĐT mới Nam Nguyễn Sỹ Sách tại thành phố Vinh. Đây là dự án “gặp thời” tạo cho công ty chuyển đổi ngành nghề, tăng năng lực quy hoạch, thiết kế, thi công, tạo nguồn thu và tạo ra cơ hội để công ty xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp và xây dựng trụ sở mới công ty đàng hoàng hơn.

Hiện nay, uy tín của thương hiệu vật liệu xây dựng Trung Đô đã được nhiều khách hàng và đối tác biết đến và tin tưởng.

Những thành tích đã đạt được:

Với lịch sử hơn 60 năm hình thành và phát triển, Công ty CP Trung Đô đã trở thành một đơn vị vững mạnh sở hữu thương hiệu uy tín trong lĩnh vực xây dựng. Công ty đã vinh dự đạt được các thành tích sau:

- Huân chương Độc lập hạng Ba
- Huân chương Kháng chiến hạng Nhất
- Huân chương Lao động hạng Nhất
- Bằng khen của Chủ tịch Hồ Chí Minh



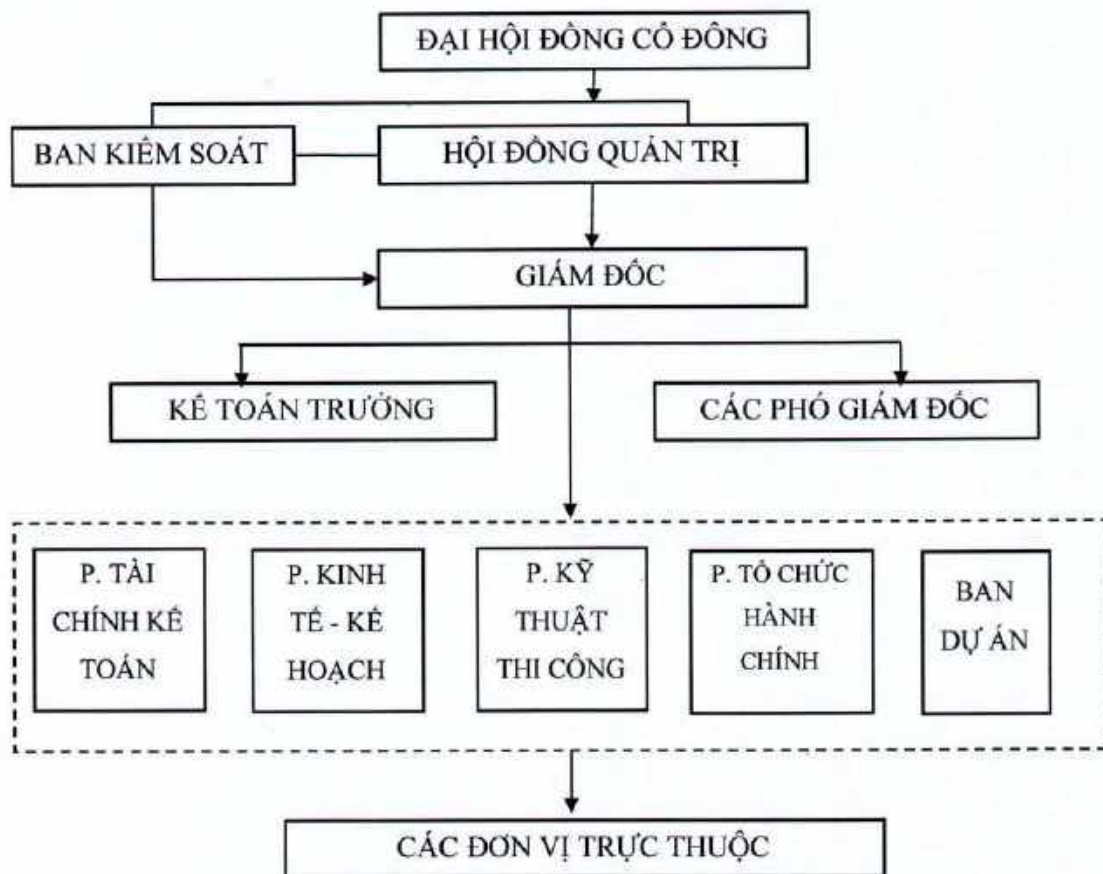
- 01 cá nhân Anh hùng lao động
- Nhiều năm liền nhận cờ thi đua Chính phủ
- Nhiều năm liền được cơ quan thuế khen thưởng hoàn thành kế hoạch nộp NSNN

1.4. Chiến lược phát triển

CTCP Trung Đô đã đưa ra chiến lược phát triển từ nay đến hết năm 2020 như sau:

- Đầu tư Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc với các nhà máy sau:
 - Nhà máy sản xuất gạch tằm lớn, công suất 4 triệu m²/năm.
 - Nhà máy ngói sôms sứ công suất 4 triệu m²/năm.
 - Nhà máy gạch đất đỏ, công suất 120 triệu viên/năm
- Đầu tư nhà máy gạch đất đỏ công suất 120 triệu viên/năm trên địa bàn huyện Nam Đàn – Nghệ An
 - Xuất khẩu gạch ốp lát đến 30% công suất.
 - Hoàn thiện các dự án bất động sản dở dang và đầu tư các dự án mới.
 - Đáp ứng các yêu cầu về môi trường và thực hiện tốt công tác cộng đồng.

2. Cơ cấu tổ chức công ty



Công ty cổ phần Trung Đô thiết lập cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý phù hợp với đặc điểm tình hình kinh doanh theo mô hình công ty cổ phần trên cơ sở tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Tổ chức và hoạt động của CTCP Trung Đô và các văn bản pháp luật có liên quan khác

2.1. Đại hội đồng cổ đông

ĐHĐCĐ gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ thường niên họp ít nhất mỗi năm một lần, ngoài cuộc họp thường niên, ĐHĐCĐ có thể họp bất thường. ĐHĐCĐ có quyền và nghĩa vụ được quy định trong Luật pháp và Điều lệ Công ty. ĐHĐCĐ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, thành viên BKS của Công ty.



2.2. Hội đồng quản trị

Do ĐHCĐ bầu ra, là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ. HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hàng năm; chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua Ban Giám đốc và các phòng ban khác.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Trung Đô hiện có 05 thành viên, trong đó bao gồm: 01 Chủ tịch, và 04 thành viên.

Họ tên	Chức vụ	Điều hành
Ông: Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT	TV HĐQT không điều hành
Ông Nguyễn Bá Hoan	Thành viên HĐQT	TV HĐQT điều hành
Ông Trần Văn Hoàn	Thành viên HĐQT	TV HĐQT điều hành
Ông Phạm Hải Linh	Thành viên HĐQT	TV HĐQT không điều hành
Ông Nguyễn Duy Hiền	Thành viên HĐQT	TV HĐQT điều hành

2.3. Ban kiểm soát

BKS do ĐHCĐ bầu ra, thay mặt cổ đông kiểm soát độc lập, khách quan và trung thực mọi hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty. Quyền và nghĩa vụ của BKS do Luật pháp và Điều lệ của công ty quy định. BKS hoạt động với 3 thành viên, độc lập với HĐQT và Ban điều hành.

Họ tên	Chức vụ
Ông: Nguyễn Mạnh Tường	Trưởng ban kiểm soát
Ông Trần Duy Lý	Thành viên ban kiểm soát
Ông Trần Quốc Hùng	Thành viên ban kiểm soát

2.4. Ban Giám đốc

Ban Giám đốc điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của HĐQT; chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ



được giao. Giúp việc cho Giám đốc còn có các Phó Giám đốc và Kế toán trưởng và các phòng ban chức năng của công ty. Quyền và nghĩa vụ của Ban Giám đốc do Luật pháp và Điều lệ công ty quy định. Ban Giám đốc bao gồm 03 thành viên.

Họ và tên	Chức vụ
Ông: Nguyễn Bá Hoan	Giám đốc
Ông: Trần Văn Hoàn	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Duy Hiền	Phó Giám đốc

2.5. Các phòng ban chức năng

Các phòng ban/đơn vị trong công ty thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo chuyên môn, được xây dựng theo cơ cấu tinh giản, gọn nhẹ nhưng vẫn đảm bảo cho việc quản lý, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo chỉ đạo của các cấp quản lý.

Phòng Tài chính Kế toán

- Tham mưu cho Giám đốc và lãnh đạo Công ty trong lĩnh vực tài chính kế toán.
- Thường xuyên kiểm tra rà soát đội ngũ cán bộ nhân viên kế toán ở các đơn vị về ý thức trách nhiệm, trình độ chuyên môn, kết quả hoàn thành nhiệm vụ của từng người để kịp thời chấn chỉnh công tác kế toán thống kê ở các đơn vị trực thuộc và kiến nghị với Giám đốc Công ty, phòng TC-HC thay đổi bổ sung cán bộ đảm bảo thực hiện tốt công tác kế toán trong toàn Công ty.
- Thực hiện đầy đủ chế độ kế toán thống kê của Nhà nước. Hàng năm tổ chức tập huấn nghiệp vụ cho cán bộ nhân viên ngành tài chính kế toán và phổ biến những chế độ chính sách về kinh tế tài chính của Nhà nước mới ban hành để áp dụng trong Công ty.
- Tổ chức kiểm tra phản ánh chính xác, đầy đủ, kịp thời về hoạt động tài chính của Công ty, của các đơn vị trực thuộc báo cáo Giám đốc Công ty theo định kỳ để chấn chỉnh kịp thời hoạt động của công tác này trong toàn Công ty.
- Quản lý chặt chẽ tài sản, các nguồn vốn, các quỹ của Công ty và của Công ty giao cho các đơn vị đảm bảo việc sử dụng có hiệu quả, bảo tồn và phát triển, đề xuất với Giám đốc Công ty điều phối sử dụng các nguồn lực nói trên phục vụ kịp thời cho nhu cầu SXKD của Công ty.
- Trích nộp kịp thời và đầy đủ các khoản nộp ngân sách, các khoản nộp cấp trên, nộp BHXH, BHYT, BHTN theo quy định.



- Phối hợp với phòng kế hoạch đôn đốc các đơn vị đẩy nhanh tiến độ thi công tích cực thu hồi vốn để hoàn thành nghĩa vụ với Nhà nước và cấp trên.
- Cùng phòng kinh tế kế hoạch kiểm tra hướng dẫn các đơn vị SXVL, xây dựng giá thành sản phẩm đảm bảo tính đúng, tính đủ các khoản chi phí làm cơ sở để xác định hiệu quả SXKD của các đơn vị này.
- Cùng Phòng Kinh tế kế hoạch kiểm soát giá đầu ra, giá đầu vào nguyên nhiên vật liệu, năng lượng, sản phẩm đảm bảo công ty quản lý và điều hành giá cả trong các đơn vị SXVL và báo cáo phản ánh hàng ngày với Giám đốc Công ty để xử lý khi cần thiết.
- Tích cực thu hồi công nợ kể cả khách hàng ngoài và các đơn vị, cá nhân trong Công ty, những khó khăn vướng mắc không giải quyết được báo cáo Giám đốc Công ty kịp thời để có biện pháp giải quyết.
- Tổ chức thực hiện công tác kiểm kê định kỳ 6 tháng và năm, kiểm kê đột xuất đảm bảo chính xác kịp thời và trình giám đốc Công ty kết quả kiểm kê và tham mưu xử lý tồn tại.
- Thực hiện kiểm tra thường xuyên công tác tài chính kế toán và quyết toán tài chính hàng năm đối với các đơn vị trực thuộc, đánh giá phản ánh chính xác kết quả hoạt động SXKD và ưu khuyết điểm trong công tác tài chính kế toán của các đơn vị và báo cáo Giám đốc Công ty để kịp thời chấn chỉnh.
- Phối hợp với Phòng Kế hoạch thực hiện công tác thanh quyết toán các công trình xây dựng, dự án do công ty đầu tư, thời gian hoàn thành 3 tháng đối với công trình dự án nhỏ, 6 tháng đến 1 năm đối với công trình dự án vừa và lớn,
- Làm thủ tục và chuyển tiền kịp thời cho các đơn vị, chủ nhiệm công trình trong thời gian 1 đến 3 ngày sau khi các đơn vị đã có đầy đủ hoá đơn chứng từ.
- Làm đầy đủ kịp thời báo cáo kế toán thống kê, báo cáo quyết toán tài chính theo quy định của Nhà nước, của Tổng công ty và cung cấp số liệu về tài chính có liên quan đến nhiệm vụ của các phòng ban khác.
- Cùng phòng kế hoạch tham mưu thực hiện các dự án đầu tư, liên doanh liên kết, góp vốn cổ phần, mua 1 phần hoặc toàn bộ tài sản của Doanh nghiệp khác theo quy định của pháp luật và của Tổng công ty.
- Làm bảo lãnh hợp đồng xây lắp và các hợp đồng kinh tế khác.
- Chịu trách nhiệm trước Giám đốc và Pháp luật về hoạt động tài chính kế toán của Công ty.



Phòng Kinh tế - Kế hoạch

- Tham mưu cho Giám đốc và lãnh đạo Công ty trong công tác kinh tế kế hoạch, công tác đầu tư, hợp đồng kinh tế và công tác liên doanh liên kết.
- Tham mưu về công tác kế hoạch
- Công tác hợp đồng kinh tế
- Thực hiện công tác đầu tư
- Thực hiện công tác liên doanh liên kết
- Thực hiện công tác kinh tế, tiếp thị.

Phòng Kỹ thuật thi công

- Tham mưu cho Giám đốc và lãnh đạo Công ty trong lĩnh vực thi công xây lắp, nghiên cứu khoa học, áp dụng sáng kiến cải tiến kỹ thuật, công nghệ và công tác an toàn lao động. Công tác quản lý, sử dụng xe máy, thiết bị, công nghệ trong toàn Công ty.
- Nghiên cứu, nắm vững quy trình, phạm quy về xây dựng và các văn bản pháp lý có liên quan để áp dụng tốt trong công việc của phòng được Giám đốc Công ty giao.
- Tổ chức thực hiện các quy trình thuộc hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO như Quy trình kiểm soát sản phẩm không phù hợp, quy trình kiểm soát văn bản chất lượng, quy trình hành động khắc phục, quy trình hành động phòng ngừa, quy trình kiểm soát hồ sơ chất lượng, quy trình đánh giá chất lượng nội bộ và thực hiện các quy trình khác có liên quan đến Phòng Kỹ thuật thi công.
- Tổ chức thực hiện công tác áp dụng đáng kể cải tiến kỹ thuật, cải tiến công nghệ để nâng cao hiệu quả sử dụng lao động, hiệu suất sử dụng máy móc thiết bị và chủ trì xét sáng kiến cải tiến kỹ thuật... lập hồ sơ trình hội đồng công ty xét duyệt.
- Chủ trì lập thiết kế tổ chức thi công các công trình lớn, nền móng và kết cấu phức tạp báo cáo Giám đốc Công ty.
- Kiểm tra xử lý những sai phạm về kỹ thuật, chất lượng, an toàn công trình vượt khả năng giải quyết của cơ sở.
- Xác nhận khối lượng hoàn thành để cho tạm ứng, thanh quyết toán đối với những công trình do Công ty trực tiếp quản lý, các đơn vị tham gia thi công.
- Tham gia ở góc độ kỹ thuật các Công trình công ty dự thầu, đấu thầu.



- Xác định công trình thi công và sản phẩm vật liệu xây dựng đạt chất lượng cao và làm các thủ tục đăng ký trình Tổng công ty và Bộ Xây dựng công nhận.
- Được quyền đình chỉ những công việc, hạng mục công trình thi công vi phạm nghiêm trọng quy trình mà xét thấy nếu được tiếp tục thi công sẽ ảnh hưởng đến chất lượng công trình và báo cáo ngay với Giám đốc Công ty để xử lý.
- Hàng tháng báo cáo Giám đốc Công ty tình hình thực hiện tiến độ, chất lượng các công trình, sản phẩm vật liệu để Công ty có chủ trương biện pháp chấn chỉnh kịp thời.
- Tham gia hội đồng thi nâng ngạch cho Công nhân dự thi nâng bậc ở các đơn vị trực thuộc.
- Nghiên cứu tìm hiểu thị trường tham mưu cho Giám đốc Công ty về chất lượng, giá cả trong công tác đầu tư mua sắm xe máy thiết bị.
- Cân đối nhu cầu SXKD với năng lực máy móc thiết bị hiện có của Công ty và các đơn vị, tham gia cho Giám đốc điều phối xe máy thiết bị trong nội bộ Công ty đáp ứng cho nhu cầu SX của toàn Công ty.
- Thực hiện chức năng tham mưu cho Giám đốc và lãnh đạo Công ty về công tác bảo hộ lao động

Phòng Tổ chức hành chính

- Tham mưu cho Giám đốc và lãnh đạo Công ty trong công tác tổ chức hành chính, thông báo và xử lý thông tin nội bộ.
- Tham mưu giúp việc cho Giám đốc về lĩnh vực hành chính quản trị, y tế.
- Tham mưu về công tác tổ chức cán bộ
- Công tác lao động tiền lương
- Công tác thi đua khen thưởng – kỷ luật
- Công tác thanh tra, bảo vệ, quân sự, an ninh
- Thực hiện quy trình kiểm soát công văn đi, đến đã được Công ty ký ban hành.
- Thực hiện các nhiệm vụ quản lý hành chính.

Ban Dự án

- Tham mưu cho Giám đốc và lãnh đạo Công ty về lĩnh vực dự án đầu tư xây dựng.



- Lập dự án đầu tư xây dựng và phương án kinh doanh khu nhà ở Nam Nguyễn Sỹ Sách – phía đông đường Lê nin.
- Thực hiện công tác điều hành và quản lý dự án đầu tư xây dựng theo các quy định hiện hành của Chính phủ về quản lý dự án.
- Quan hệ với các cơ quan hữu quan để giải quyết các thủ tục có liên quan đến dự án.
- Tổng kết đánh giá hiệu quả việc thực hiện dự án

Các đơn vị trực thuộc

STT	Chi nhánh/ Đơn vị trực thuộc	Chức năng/nhiệm vụ	Địa chỉ
1	Nhà máy Granite Trung Đô	Sản xuất các loại gạch ốp lát, ngói gốm sứ GRANITE cao cấp.	Đường Đặng Thai Mai - KCN Bắc Vinh Nghệ An
2	Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	Sản xuất các loại gạch xây, ngói lợp các loại, có công suất 46 triệu viên/năm; sản xuất cung ứng Bê tông thương phẩm.	Km số 8 + 200 quốc lộ 46 Vinh, Nam Đàn, Nghệ An
3	Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai	Sản xuất các loại gạch xây, ngói lợp các loại, có công suất 42 triệu viên/năm; sản xuất cung ứng Bê tông thương phẩm.	KCN Hoàng Mai – Quỳnh Lưu – Nghệ An
4	Xí nghiệp Trung Đô Hồng Lĩnh	Sản xuất các loại gạch xây, ngói lợp các loại, công suất 22 triệu viên/năm.	Quốc lộ 1A-Xóm 14 – Xã Đức Thuận- Thị xã Hồng Lĩnh – Hà Tĩnh
5	Xí nghiệp Trung Đô 1	Chuyên thi công xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, điện từ quy mô nhỏ đến quy mô lớn; Sản xuất cầu kiện bê tông đúc sẵn; Sản xuất mặt bằng...	Số 15 - Đường Cù chính Lan- Tp Vinh - Nghệ An



6	Trung tâm Tư vấn Xây dựng Trung Đô	Khảo sát, Thiết kế công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; công trình giao thông thủy lợi, công trình điện... Thiết nghiệm vật liệu xây dựng. Tư vấn quản lý dự án, giám sát công trình.	231 – Đường Lê Duẩn – TP Vinh Nghệ An
7	Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh	Sản xuất các loại gạch xây, ngói lợp các loại, công suất 120 triệu viên/năm.	Xã Bắc Sơn, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh

3. **Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty; Cổ đông sáng lập; Cơ cấu cổ đông**

3.1. **Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty**

Bảng 1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty (tại ngày 15/02/2020)

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	20,15
2	Nguyễn Hồng Sơn	181819369	Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An	3.149.686	21,00
3	Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	181443600	Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An	3.813.081	25,42
	Tổng cộng			9.984.799	66,57

(Nguồn: Danh sách cổ đông của CTCP Trung Đô chốt đến ngày 15/02/2020)

**3.2. Cổ đông sáng lập của Công ty**

Căn cứ quy định tại Khoản 3, Điều 119, Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 quy định: Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho cổ đông sáng lập khác nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng Cổ đông. Đến thời điểm hiện nay, các quy định về hạn chế chuyển nhượng cổ phần phổ thông của các cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực. Do đó, danh sách cổ đông sáng lập sẽ không được liệt kê dưới đây.

3.3. Cơ cấu cổ đông**Bảng 2. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 15/02/2020**

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 (%)
I	Cổ đông trong nước	479	15.000.000	150.000.000.000	100,0
1.1	Tổ chức	3	3.122.032	31.220.320.000	20,81
1.2	Cá nhân	476	11.877.968	118.779.680.000	79,19
II	Cổ đông nước ngoài	0	0	0	0
2.1	Cá nhân	0	0	0	0
2.2	Tổ chức	0	0	0	0
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0
Tổng cộng		479	15.000.000	150.000.000.000	100,0

(Nguồn: Danh sách cổ đông của CTCP Trung Đô chốt đến ngày 15/02/2020)

4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành

- Công ty mẹ: Không có



- Công ty con: Không có
- Công ty liên doanh, liên kết: Không có
- Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối cổ phần đối với Trung Đô: Không có
- Công ty do Trung Đô nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối: Không có

**5. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của công ty**

Công ty cổ phần Trung Đô được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần lần đầu ngày tháng 02 năm 2006, với vốn điều lệ là 13.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười ba tỷ đồng). Đến nay công ty đã trải qua 04 lần tăng vốn điều lệ, cụ thể như sau:

Bảng 3. Quá trình tăng vốn của công ty

Thời điểm	Số lượng cổ phần phát hành	Vốn điều lệ sau khi phát hành	Phương thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý
Năm 2008	2.400.000	37.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, cán bộ quản lý và người lao động, đối tác chiến lược	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 38/CT-ĐHĐCĐ ngày 12/12/2007 Công ty CP Xây dựng số 6; - Nghị quyết HĐQT ngày 20/12/2007 về việc thông qua phương án chi tiết phát hành thêm cổ phần để tăng vốn điều lệ từ 13 tỷ đồng lên 37 tỷ đồng; - Giấy chứng nhận ĐKKD số 270300803 đăng ký lần đầu ngày 22/02/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 08/05/2008.
Năm 2010	4.300.000	80.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 16/11/2009 CTCP Trung Đô về việc thông qua phương án chào bán thêm cổ phần và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành; - Nghị quyết HĐQT ngày 28/10/2009 về việc thông qua phương án



				<p>phát hành thêm cổ phần để tăng vốn điều lệ từ 37 tỷ đồng lên 80 tỷ đồng;</p> <ul style="list-style-type: none">- Nghị quyết HĐQT ngày 10/12/2009 về việc thông quan danh sách đối tác chiến lược dự kiến chào bán cổ phần;- Quyết định số 561/UBCK-GCN của UBCKNN về việc cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng cho CTCP Trung Đô;- Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của CTCP Trung Đô ngày 19/08/2010;- Giấy chứng nhận ĐKKD số 2900324272 đăng ký lần đầu ngày 22/02/2006. Đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 20/12/2010.
Năm 2016	1.263.240	92.632.400.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	<ul style="list-style-type: none">- Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 29/06/2016 của CTCP Trung Đô;- Nghị quyết số 17/HĐQT-NQ ngày 03/08/2016 về việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu;- Báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 213/CT-TCKT ngày 08/08/2016;- Công văn số 5587/UBCK-QLCB ngày 22/08/2016 của UBCKNN về



				<p>tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức;</p> <ul style="list-style-type: none">- Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 274/CT-TCKT ngày 11/10/2016;- Công văn số 7011/UBCK-QLCB của UBCKNN về việc báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức;- Giấy chứng nhận ĐKKD số 2900324272 đăng ký lần đầu 22/02/2006. Đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 24/01/2017.
Năm 2017	5.736.760	150.000.000.000	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược	<ul style="list-style-type: none">- Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 29/06/2017 của CTCP Trung Đô- Nghị quyết HĐQT số 27/2017/NQ-HĐQT ngày 11/09/2017 về việc thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành- Nghị quyết HĐQT số 22/2017/NQ-HĐQT ngày 26/07/2017 về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ, phương án sử dụng số vốn thu được từ đợt phát hành, thông qua hồ sơ phát hành- Công văn số 7263/UBCK-QLCB của UBCKNN về việc nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán riêng lẻ của CTCP Trung Đô- Báo cáo kết quả chào bán riêng lẻ ngày 28/12/2017 của CTCP Trung Đô- Công văn số 129/UBCK-QLCB của UBCKNN về việc nhận được



				<p>báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ của CTCP Trung Đô</p> <p>- Giấy chứng nhận ĐKKD số 2900324272 đăng ký lần đầu 22/02/2006. Đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 23/02/2018.</p>
--	--	--	--	--

(Nguồn: Công ty cổ phần Trung I)



6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

Các ngành nghề chính mà công ty đang hoạt động bao gồm: sản xuất gạch Granite, sản xuất gạch, ngói Tuynel, hoạt động đầu tư bất động sản – dịch vụ, sản xuất bê tông thương phẩm, hoạt động xây lắp và hoạt động tư vấn thiết kế - kinh doanh khác. Tình hình hoạt động kinh doanh các lĩnh vực cụ thể như sau:

- **Sản xuất gạch Granite:**

Đây là sản phẩm được làm từ bột (hạt) đá, chất kết dính và tạo màu, sau đó được ép với cường độ cao và mài bóng. Nhờ đó, chất lượng sản phẩm rất tốt, có độ bền cao. Hiện nay, sản phẩm gạch ốp lát Granite đang thể hiện được tính ưu việt vượt trội so với dòng sản phẩm gạch ốp lát Ceramic (gạch nung tráng men) nên được khách hàng rất ưu chuộng. Sản phẩm gạch Granite được sản xuất trên dây chuyền công nghệ hiện đại của Italia, đạt tiêu chuẩn Châu Âu. Đây là hoạt động sản xuất kinh doanh mang lại nguồn thu rất lớn cho Công ty với năng lực sản xuất và tiêu thụ khoảng 2.800 triệu m²/ năm.

Nguồn nguyên vật liệu để sản xuất gạch granite là Peldspar, Cao lanh, Đất sét... được lấy từ tỉnh Lào Cai; Phú Thọ, Quảng Bình; Hải Dương và nguồn cung cấp tại địa phương.

Hiện nay, các sản phẩm gạch Granite thương hiệu Trung Đô bao gồm: gạch lát Granite hạt, gạch lát Granite muối tiêu, gạch lát Granite vân mây, gạch lát Granite chống trơn, Gạch lát KTS Porcelain, Gạch lát KTS Ceramic, Gạch lát sân vườn KTS Granite, Gạch lát KTS Granite, Gạch ốp KTS Porcelain, Gạch ốp KTS Ceramic,... với đầy đủ các kích cỡ: 60 x 90, 60 x 60, 30 x 60, 50 x 50, 40 x 40, 30 x 45 và 30 x 30.

Thị trường tiêu thụ của sản phẩm gạch Granite chủ yếu là Nghệ An, Hà Tĩnh, TP Hồ Chí Minh, Hà Nội và các tỉnh thành khác trong nước. Ngoài ra còn xuất khẩu đi các nước như: Iraq, Campuchia, Thái Lan, Úc, Đài Loan..

- **Sản xuất gạch, ngói Tuynel Trung Đô:**

Gạch, ngói Tuynel Trung Đô sản xuất trên dây chuyền công nghệ tuynel giúp tạo ra những sản phẩm chất lượng cao so với gạch, ngói thủ công truyền thống. Khâu phối liệu tạo hình được cơ khí hóa. Than được trộn lẫn vào nguyên liệu nên trong quá trình nung đốt, gạch - ngói được đốt cháy đều từ mọi phía, từ trong ra ngoài. Do đó, sản phẩm sản xuất ra chất lượng rất cao và đồng đều. Thương hiệu gạch, ngói Tuynel Trung Đô hiện đang chiếm lĩnh hầu hết thị trường địa bàn Nghệ An, Hà Tĩnh và các vùng lân cận. Đối với sản phẩm ngói gốm sứ, năng lực sản xuất của



công ty là từ 4.700 – 5.800 triệu viên/ năm và tiêu thụ khoảng 4.900 triệu viên/ năm. Gạch xây tiêu chuẩn với năng suất tiêu thụ từ 100 – 120 triệu viên/ năm. Thị trường tiêu thụ chủ yếu của sản phẩm là tỉnh Nghệ An và Hà Tĩnh. Nguồn nguyên vật liệu để sản xuất gạch, ngói Tuynel được Công ty lấy mỏ đất sét, đất đồi do Chính quyền địa phương cấp.

• **Hoạt động đầu tư bất động sản và dịch vụ:**

Hiện tại Công ty đang triển khai và là chủ đầu tư của 02 dự án bất động sản là: khu đô thị mới Nam Nguyễn Sỹ Sách tại tỉnh Nghệ An và Nhà N03-T6, 23 tầng – Khu ngoại giao đoàn, Hà Nội.

Dự án Khu đô thị mới Nam Nguyễn Sỹ Sách:

- Tên dự án: Khu đô thị mới Nam Nguyễn Sỹ Sách;
- Quy mô dự án: Gồm 126 căn hộ biệt thự, 2 tòa nhà cao tầng và dãy nhà liền kề 5 tầng;
- Vị trí: đại lộ Lê Nin, trung tâm thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;
- Tổng mức vốn đầu tư: Tổng mức đầu tư ban đầu là 315.456.313.464 đồng được phê duyệt bởi Hội đồng quản trị Tổng công ty Xây dựng Hà Nội từ năm 2003. Năm 2015, Tổng mức đầu tư được điều chỉnh lại, nâng lên mức 755.814.101.000 đồng.
- Căn cứ pháp lý: Dự án được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt quy hoạch chi tiết năm 2003 và cấp giấy chứng nhận đầu tư năm 2008; Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần thứ nhất cấp năm 2010; Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần 2 được cấp năm 2016;
- Thời gian dự kiến: Hoàn thành dự án năm 2018
- Tiến độ thực tế: Hiện dự án đã hoàn thành và đang bàn giao;
- Thời gian hoàn thành: Dự kiến tiêu thụ hết trong năm 2021.

Dự án Nhà N03-T6 Khu ngoại giao đoàn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

- Tên dự án: Nhà N03-T6 Khu ngoại giao đoàn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội;
- Quy mô dự án: 21 tầng, diện tích xây dựng 1.525 m², tổng diện tích sàn xây dựng 32.025 m², diện tích sàn sử dụng (phần nhà ở) 20.588 m², diện tích sàn sử dụng (phần dịch vụ công cộng) 4.575 m².
- Vị trí: Khu ngoại giao đoàn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội;
- Tổng mức vốn đầu tư: Tổng Giá trị Hợp đồng: 72.811.125.000 đồng. Theo quyết định số 312/QĐ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội thì Công ty Cổ phần Trung Đô đầu tư 55% vốn, Công ty Cổ phần Xây dựng đô thị và Khu công nghiệp đầu tư 45% vốn.
- Căn cứ pháp lý: Hợp đồng chuyển nhượng quyền phát triển dự án thành phần N03 - T6 Khu Ngoại giao đoàn tại Hà Nội số 2032/ HANCORP.-TĐ ngày 30 tháng 12 năm 2011 do



Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Trung Đô, Hợp đồng hợp tác liên danh số 01/2010/HĐHT ngày 24 tháng 01 năm 2010 với Công ty Cổ phần Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp để đầu tư thứ phát xây dựng nhà cao tầng trên ô đất có ký hiệu N03-T6 thuộc dự án khu ngoại giao đoàn do Tổng Công ty Xây dựng làm chủ đầu tư. Ngày 11 tháng 8 năm 2016, thỏa thuận 3 bên số 01/2016/TTBB đã thống nhất chuyển giao quyền và nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh nói trên của Công ty Cổ phần Xây dựng Đô thị và Khu Công nghiệp sang cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Bình.

- Thời gian dự kiến: Quý IV năm 2020
- Tiến độ thực tế: đang thi công phần hoàn thiện, lắp đặt hệ thống điện nước, phòng cháy chữa cháy. Đến 31/3/2020 đã trát xong từ tầng 5 đến tầng 14. Công trình dự kiến đưa vào sử dụng vào quý IV/2020.
- Thời gian hoàn thành: Quý IV/2020.

- **Xây lắp:**

Công ty chỉ có Xí nghiệp Trung Đô 1 thực hiện công tác xây lắp để thực hiện các hạng mục xây lắp mà công ty tự thực hiện. Hiện tại, Xí nghiệp Trung Đô 1 đang thi công toàn bộ các hạng mục của dự án Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc, Nghệ An (Trừ phần gia công lắp dựng kết cấu thép của Nhà sản xuất chính) bao gồm: phần San nền, hạ tầng, phần móng các công trình và móng thiết bị và Nhà văn phòng của dự án.

- **Sản xuất bê tông thương phẩm:**

Trung Đô là một trong những đơn vị đi đầu trong lĩnh vực cung cấp bê tông tươi và bơm bê tông trong địa bàn tỉnh Nghệ An và khu vực lân cận. Công ty cung cấp các loại bê tông tươi và các loại bê tông đặc biệt như:

- Bê tông thương phẩm Mác 150 đến Mác 600;
- Bê tông chống thấm cấp từ B2 đến B10;
- Bê tông phát triển cường độ sớm: R3, R7;
- Bê tông bền sunfat, ít tỏa nhiệt.

Hiện tại, công ty có 2 trạm trộn bê tông thương phẩm là trạm trộn bê tông Nam Giang và trạm Hoàng Mai đều có năng suất tối đa 1.500 m³/ ngày, thiết kế hiện đại với cối trộn Sicoma của Italia và hệ thống điều khiển tự động PLC Siemens của Đức.

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



modun min 2.0; Phụ gia Sika, Basf, Silkroad. Hiện công ty có 20 chiếc xe bồn vận chuyển bê tông với tải trọng trung bình là 8m³/chuyến và tối đa 12m³/chuyến, 4 bơm cần và 1 bơm ngang, đủ để phục vụ sản xuất từ 108.000 đến 114.000 m³ bê tông thương phẩm mỗi năm.

- **Tư vấn thiết kế và kinh doanh khác:**

Về lĩnh vực này công ty đang thu hẹp phạm vi và quy mô hoạt động. Hiện tại công ty chỉ sử dụng đội ngũ cán bộ này để triển khai thiết kế những hạng mục công trình thuộc dự án Công ty đầu tư. Và dự án cải tạo các nhà máy hiện có của Công ty.

Kết quả sản xuất và tiêu thụ sản phẩm vật liệu xây dựng qua các năm của CTCP Trung Đô được thể hiện trong bảng dưới đây:

Bảng 4. Kết quả sản xuất và tiêu thụ sản phẩm vật liệu xây dựng năm 2018, 2019

STT	Các loại sản phẩm	Đơn vị	Sản xuất		Tiêu thụ	
			Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019
1	Gạch granite	Triệu m ²	2,848	2,759	2,845	2,572
2	Ngói gốm sứ	Triệu viên	4,699	5,833	4,861	4,899
3	Gạch xây quy tiêu chuẩn	Triệu viên	105	120,13	95	120,2
4	Bê tông thương phẩm	m ³	114.000	108.000	114.000	108.000

(Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô)

Bảng 5. Cơ cấu doanh thu của công ty

Chi tiết	Năm 2018		Năm 2019		Quý I/2020	
	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng %	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng %	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng %
Doanh thu bán hàng	555.654.705.125	99,71	664.486.284.978	99,23	121.912.586.786	99,57



và cung cấp dịch vụ						
<i>Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm</i>	<i>381.606.616.715</i>	<i>68,48</i>	<i>502.715.253.791</i>	<i>75,07</i>	-	-
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	<i>37.709.040.868</i>	<i>6,77</i>	<i>156.655.514.481</i>	<i>23,39</i>	-	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>136.339.047.541</i>	<i>24,47</i>	<i>5.115.516.706</i>	<i>0,76</i>	-	-
Doanh thu từ hoạt động tài chính	51.498.204	0,01	1.710.921.820	0,26	92.938.795	0,08
Thu nhập khác	1.552.434.207	0,28	3.445.387.970	0,51	434.298.223	0,35
Tổng	557.258.637.536	100	669.642.594.768	100	122.439.823.804	100

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC Quý I của CTCP Trung Đô)

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ luôn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu, trong đó doanh thu từ hoạt động bán hàng hóa và thành phẩm là cao nhất (chiếm 68,68% năm 2018 và 75,65% trong năm 2019). Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư tăng mạnh trong năm 2019 (tăng 415% so với năm 2018) do khu đô thị mới Nam Nguyễn Sỹ Sách tại đại lộ Lê Nin, trung tâm thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đã được hoàn thành và đưa vào sử dụng. Doanh thu cung cấp dịch vụ năm 2019 giảm mạnh là do khối lượng xây lắp mà xí nghiệp Trung Đô 1 thực hiện tại dự án Khu liên hợp SXVL tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An đang còn dở dang nên xí nghiệp chưa lên doanh thu.



6.2. Cơ cấu chi phí

Bảng 6. Cơ cấu chi phí hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty

Chi tiết	Năm 2018		Năm 2019		Quý 1/2020	
	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng/ DTT (%)
Giá vốn hàng bán	430.154.957.885	77,65	493.819.907.108	74,51	97.801.192.109	80,53
<i>Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán</i>	<i>281.701.506.313</i>	<i>50,85</i>	<i>388.645.859.607</i>	<i>58,64</i>	-	-
<i>Hoàn nhập dự phòng giảm giá HTK</i>	<i>(3.404.668)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(89.899.667)</i>	<i>0,67</i>	-	-
<i>Giá vốn của dịch vụ</i>	<i>127.813.174.417</i>	<i>23,07</i>	<i>4.466.901.099</i>	<i>0,01</i>	-	-
<i>Giá vốn của hoạt động kinh doanh BĐS</i>	<i>20.643.681.823</i>	<i>3,73</i>	<i>100.797.046.068</i>	<i>15,21</i>	-	-
Chi phí bán hàng	23.786.627.826	4,29	29.310.546.267	4,42	7.099.436.622	1,07
Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.326.905.750	3,67	25.388.389.587	3,83	3.719.305.613	0,56
Tổng cộng	474.268.491.461	85,61	548.518.842.962	82,76	108.619.934.344	89,44

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC Quý I của CTCP Trung Đô)

Giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn nhất trên doanh thu thuần của công ty, trong đó cao nhất là giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán. Năm 2019 giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản tăng gần 5 lần so với năm 2018, do ghi nhận giá vốn bán giao các căn hộ thuộc tòa nhà 21 tầng Trung Đô Tower (năm 2018 không có căn hộ bán giao).



6.3. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ chính của tổ chức phát hành

Công ty đã hoàn thành xây dựng Nhà máy gạch Tuynel đất đồi Trung Đô – Hà Tĩnh đặt tại xã Bắc Sơn, huyện Thạch Hà và đã cho ra sản phẩm vào cuối tháng 6 năm 2018. Công ty đã thành lập chi nhánh nhà máy gạch Tuynel đất đồi Trung Đô – Hà Tĩnh để tổ chức vận hành hoạt động sản xuất kinh doanh của nhà máy.

Cũng trong năm 2018, công ty đã được UBND tỉnh Nghệ An chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng cao cấp tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc – Nghệ An, tọa lạc trên khu đất rộng 42,5 ha với tổng mức đầu tư 1.600 tỷ đồng gồm:

- 03 dây chuyền sản xuất gạch ốp lát tám lớn và gạch kích thước tùy chọn có công suất 7,5 triệu m²/năm
- 02 dây chuyền sản xuất gạch xây đất đồi có công suất 110 triệu viên/năm
- 01 dây chuyền sản xuất ngói 04 triệu m²/năm

Về công tác triển khai dự án, công ty đã thực hiện gần xong việc san lấp mặt bằng giai đoạn 1 với khối lượng san lấp khoảng 600.000 m³, đã xây dựng 1 trạm điện 1500 KVA để phục vụ thi công, lắp đặt 01 trạm bê tông 60 m³/h để cung cấp bê tông cho dự án, thi công xong đường bê tông nối từ quốc lộ 534 vào nhà máy dài 450m và xây dựng nhà điều hành cho dự án. Bên cạnh đó, công ty còn đầu tư mới 02 nhà máy đào loại gầu 1,9 m³; 02 máy ủi D65; 02 xe ô tô ben Hyundai.

Trong năm 2019, dự án Khu đô thị mới Nam Nguyễn Sỹ Sách tại đại lộ Lê Nin, trung tâm thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An do Công ty là chủ đầu tư cũng đã được hoàn thành và đang tiến hành bàn giao. Đối với dự án Nhà N03-T6 Khu ngoại giao đoàn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, dự án đang thi công phần hoàn thiện, lắp đặt hệ thống điện nước, phòng cháy chữa cháy. Đến 31/3/2020 đã trát xong từ tầng 5 đến tầng 14. Công trình dự kiến đưa vào sử dụng vào quý IV/2020.

6.4. Hoạt động marketing

Là công ty sản xuất và cung ứng vật liệu xây dựng trong bối cảnh cạnh tranh ngày càng gay gắt, Ban lãnh đạo Công ty nhận thức rất rõ tầm quan trọng của hoạt động marketing. Với mục tiêu khẳng định và nâng cao vị thế của thương hiệu TRUNG ĐÔ trên thị trường, hoạt động



marketing luôn được chú trọng để trở thành công cụ hữu hiệu cho Công ty đạt được mục tiêu đã đề ra.

Kế hoạch marketing của Công ty được hoạch định hàng năm để sao cho đạt hiệu quả cao nhất. Công ty thực hiện marketing thông qua chính thương hiệu, uy tín và chất lượng sản phẩm của mình. Để thực hiện được điều đó, Công ty luôn tập trung làm tốt các việc sau:

- Tập trung thực hiện tốt công tác quản lý chất lượng sản phẩm để cung cấp cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng tốt và có khả năng cạnh tranh cao.
- Nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng bán hàng của nhân viên để xây dựng và củng cố vững chắc uy tín và hình ảnh của Công ty.
- Đăng ký bản quyền nhãn hiệu thương mại và khuếch trương nhãn hiệu thương mại của Công ty trong tất cả các hoạt động.
- Sử dụng hiệu quả các phương tiện truyền thông đa dạng để quảng bá thương hiệu của Công ty như: Báo chí, truyền hình, phát thanh, internet... Đồng thời, hoạt động marketing được thực hiện thông qua các tổng đại lý, đại lý, cửa hàng trên toàn quốc và thông qua các khách hàng trung thành và tín nhiệm sản phẩm của Công ty.
- Xây dựng và củng cố mạng lưới khách hàng: Công ty luôn chú trọng việc xây dựng và củng cố mạng lưới khách hàng bằng cách mở thêm các đại lý ở các vùng khác nhau và mở rộng năng lực của các đại lý sẵn có. Công ty xây dựng chính sách trong việc chăm sóc khách hàng bằng cách đáp ứng các yêu cầu của khách hàng một cách kịp thời và thoả đáng, đồng thời xây dựng mạng lưới dịch vụ sau bán hàng nhằm phát hiện và khắc phục sản phẩm không phù hợp một cách kịp thời và hiệu quả.

6.5. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền




Biểu tượng logo của Công ty:



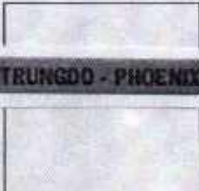



Với sự thành công của nhãn hiệu Granite TRUNGDO, Công ty đã quyết định đổi tên thành Công ty CP Trung Đô và có chiến lược cụ thể để xây dựng và quản lý thương hiệu



TRUNGDO trở thành một thương hiệu mạnh, có sức cạnh tranh lớn trên thị trường. Hiện nay, nhãn hiệu TRUNGDO đã được Công ty đăng ký tại cục sở hữu trí tuệ.

Bảng 7. Các nhãn hiệu của công ty đã được đăng ký bản quyền

STT	Số GCN Đăng ký nhãn hiệu	Quyết định cấp	Mẫu nhãn hiệu	Danh mục sản phẩm/ dịch vụ mang nhãn hiệu
1	161522	Quyết định số: 6507/QĐ-SHTT ngày 08/04/2011		<ul style="list-style-type: none">- Sản phẩm bê tông đúc sẵn- Mua bán các loại vật liệu xây dựng; mua bán xăng dầu; tư vấn đấu thầu ; dự toán các công trình dân dụng, công nghiệp, nông nghiệp, quản lý dự án các công trình xây dựng- Kinh doanh nhà ở- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông,...- Kinh doanh vận tải hàng hóa đường bộ- Gia công vật liệu xây dựng theo đơn đặt hàng (gạch Granite, ngói gốm sứ, gạch ngói Tuynel, gạch xây không nung)- Tư vấn lập dự án đầu tư, tư vấn khảo sát địa chất công trình, phân tích thí nghiệm- Kinh doanh khách sạn

2	253704	Quyết định số 68287/QĐ-SHTT ngày 30/10/2015		- Gạch dùng xây dựng: gạch Granite kích thước 300x300, 300x600, 400x 400, 500x500, 600x600, 600x900; gạch Ceramic kích thước 250x250, 300x300, 250x400, 300x400, 300x600, ngói gốm sứ trắng men các loại: sóng to, sóng nhỏ
3	272724	Quyết định số 78685/QĐ-SHTT ngày 01/12/2016		- Ngói, không bằng kim loại
4	278036	Quyết định số 16840/QĐ-SHTT ngày 21/03/2017		- Ngói, không bằng kim loại
5	307127	Quyết định số 75702/QĐ-SHTT ngày 24/10/2018		- Ngói, không bằng kim loại
6	272342	Quyết định số 76310/QĐ-SHTT ngày 25/11/2016		- Ngói, không bằng kim loại
7	161582	Quyết định số 6611/QĐ-SHTT ngày 09/04/2011		- Gạch, ngói từ đất sét nung

(Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô)



6.6. Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 8. Danh sách các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết của Công ty

STT	Số hợp đồng	Tên khách hàng	Ngày ký hợp đồng	Nội dung hợp đồng	Trị giá hợp đồng (triệu đồng)	Thời gian thực hiện hợp đồng
1	Vsipna/ pur/ 18020	Công ty TNHH Vsip Nghệ An	24/3/2018	Cung cấp bê tông tươi	20.000	24/03/2018
2	56/HĐ KT	Công ty CP TM Và Dịch Vụ Cây Xanh Nghệ Tĩnh	5/4/2018	Cung cấp bê tông tươi	15.000	09/07/2018
3	25/2020 /HĐPP- TĐ	Công ty TNHH Vĩ Năng	01/01/2020	Mua bán gạch ốp, lát và ngói gốm sứ	Đại lý phân phối	Năm 2020
4	19/2020 /HĐPP- TĐ	Công ty TNHH Việt Hương	01/01/2019	Mua bán gạch ốp, lát và ngói gốm sứ	Đại lý phân phối	Năm 2020
5	12/2020 /HĐPP- TĐ	CTCP XNK Nam Long	01/01/2020	Mua bán gạch ốp, lát và ngói gốm sứ	Đại lý phân phối	Năm 2020
6	24/2020 /HĐPP- TĐ	Công ty TNHH Tâm Thanh Sơn	01/01/2020	Mua bán gạch ốp, lát và ngói gốm sứ	Đại lý phân phối	Năm 2020
7	01/2020 /HĐPP- TĐ	Công ty TNHH Bảo tiền cao minh	01/01/2020	Mua bán gạch ốp, lát và ngói gốm sứ	Đại lý phân phối	Năm 2020



8	02/2020 /HĐPP- TĐ	Công ty TNHH Tranh Anh	01/01/2020	Mua bán gạch ốp, lát và ngói gốm sứ	Đại lý phân phối	Năm 2020
9	03/2020 /HĐPP- TĐ	CTCP XD thương mại Rồng Việt	01/01/2020	Mua bán gạch ốp, lát và ngói gốm sứ	Đại lý phân phối	Năm 2020
10	04/2020 /HĐPP- TĐ	Công ty TNHH Dịch vụ - Thương mại Nghĩa Hoa	01/01/2020	Mua bán gạch ốp, lát và ngói gốm sứ	Đại lý phân phối	Năm 2020
11	05/2020 /HĐPP- TĐ	Công ty TNHH Bằng Thủy Hoa	01/01/2020	Mua bán gạch ốp, lát và ngói gốm sứ	Đại lý phân phối	Năm 2020
12	06/2020 /HĐPP- TĐ	Công ty TNHH & XNK VNG	01/01/2020	Mua bán gạch ốp, lát và ngói gốm sứ	Đại lý phân phối	Năm 2020
13	07/2020 /HĐPP- TĐ	Công ty TNHH Quý Nhưng	01/01/2020	Mua bán gạch ốp, lát và ngói gốm sứ	Đại lý phân phối	Năm 2020
13	08/2020 /HĐPP- TĐ	Công ty TNHH Mạnh Nga	01/01/2020	Mua bán gạch ốp, lát và ngói gốm sứ	Đại lý phân phối	Năm 2020
14	09/2020 /HĐPP- TĐ	Công ty CP thương mại CTC Việt Nam	01/01/2020	Mua bán gạch ốp, lát và ngói gốm sứ	Đại lý phân phối	Năm 2020



15	10/2020 /HĐPP- TĐ	Công ty TNHH Minh Tân	01/01/2020	Mua bán gạch ốp, lát và ngói gốm sứ	Đại lý phân phối	Năm 2020
16	11/2020 /HĐPP- TĐ	Công ty thương mại Bình Tuấn	01/01/2020	Mua bán gạch ốp, lát và ngói gốm sứ	Đại lý phân phối	Năm 2020
17	13/2020 /HĐPP- TĐ	Công ty TNHH Tư vấn XD TM Hoàng Bảo	01/01/2020	Mua bán gạch ốp, lát và ngói gốm sứ	Đại lý phân phối	Năm 2020
18	15/2020 /HĐPP- TĐ	DNTN thương mại và dịch vụ XD Hiệp Thương	01/01/2020	Mua bán gạch ốp, lát và ngói gốm sứ	Đại lý phân phối	Năm 2020
19	16/2020 /HĐPP- TĐ	Công ty TNHH một thành viên Văn Minh Group	01/01/2020	Mua bán gạch ốp, lát và ngói gốm sứ	Đại lý phân phối	Năm 2020
20	17/2020 /HĐPP- TĐ	Công ty TNHH TM Quang Thiện	01/01/2020	Mua bán gạch ốp, lát và ngói gốm sứ	Đại lý phân phối	Năm 2020

(Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô)



7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty

Bảng 9. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty 2 năm 2018, 2019 và Quý I năm 2020

Chỉ tiêu	Năm 2018 (đồng)	Năm 2019		Quý I/2020
		Giá trị (đồng)	% tăng giảm so với 2018	Giá trị (đồng)
Tổng giá trị tài sản	843.673.810.262	933.178.880.841	10,61	954.319.471.392
Doanh thu thuần	553.980.072.901	662.801.003.924	19,64	121.439.667.932
Lợi nhuận từ HĐKD	72.486.774.173	111.067.169.975	53,22	11.236.010.811
Lợi nhuận khác	1.301.952.803	(87.760.871)	-	(258.754.084)
Lợi nhuận trước thuế	73.788.726.976	110.979.409.104	50,40	10.977.256.727
Lợi nhuận sau thuế	56.998.192.423	89.834.951.679	57,61	8.781.805.382
Tỷ lệ trả cổ tức	20%	20%	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC Quý I năm 2020 CTCP Trung Đô)

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

Công ty đã thực hiện các công tác kiểm soát chất lượng sản phẩm, lập kế hoạch sản xuất, tổ chức lao động và các công tác liên quan khác để đạt được kết quả kinh doanh và đầu tư phát triển như trong năm 2019, cụ thể như sau:

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

Kiểm tra chặt chẽ chất lượng nguyên vật liệu và chất lượng sản phẩm tại các công đoạn trên dây chuyền sản xuất; Kiểm soát thiết bị sản xuất luôn ở trong tình trạng tốt nhất; Thường xuyên kiểm tra định mức sản xuất tại các đơn vị trực thuộc.



Để giảm chi phí sản xuất, công ty sử dụng các nguyên vật liệu thích hợp và sẵn có tại địa phương, xử lý hàng tồn kho nguyên vật liệu, sản phẩm hợp lý và áp dụng công nghệ sản xuất tiên tiến vào sản xuất sản phẩm vật liệu xây dựng.

- **Công tác kế toán tài chính**

Phòng tài chính luôn đảm bảo đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, sử dụng vốn đúng mục đích và phát huy được hiệu quả bảo toàn và phát triển vốn; công tác kiểm soát nội bộ từng đơn vị cơ sở được tăng cường nên mọi vướng mắc trong việc thực hiện chế độ chính sách mới được xử lý kịp thời, thực hiện tốt nghĩa vụ nộp ngân sách cho nhà nước, nộp BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động

Công tác hạch toán kế toán đã được chấp hành nghiêm túc, đúng chế độ thu chi, ghi chép rõ ràng, báo cáo trung thực và đầy đủ, đúng pháp luật và tuân thủ điều lệ của công ty. Chính sách tài chính kế toán và công cụ kiểm soát rủi ro tiếp tục được hoàn thiện. Công ty kiểm soát và tối đa hóa hiệu quả sử dụng vốn lưu động: công nợ phải thu, công nợ phải trả, hàng tồn kho...; cơ cấu lại các khoản vay với lãi suất vay thấp hơn.

Công tác dự báo và cập nhật các thông tin về tình hình tài chính cũng như hoạt động kinh doanh được thực hiện tốt, tạo điều kiện để Ban điều hành Công ty có sự điều chỉnh kịp thời các chính sách kinh doanh hiệu quả.

Trong năm 2019, phòng tài chính kế toán đã chuẩn bị kịp thời và đầy đủ vốn đầu tư để phục vụ dự án Nhà máy sản xuất gạch đất đỏ Trung Đô, Hà Tĩnh.

- **Công tác kế hoạch**

Công tác xây dựng kế hoạch đã được gắn liền với quy mô, năng lực và điều kiện thị trường của từng đơn vị, nhằm phát huy tối đa hiệu quả sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Phòng kế hoạch tổng hợp báo cáo về tình hình sản xuất kinh doanh của từng đơn vị nhằm phục vụ cho lãnh đạo công ty nắm bắt chính xác các thông tin và có những chỉ đạo kinh doanh tháng tiếp theo đạt hiệu quả cao. Việc giám sát thực hiện kế hoạch cũng được thực hiện thường xuyên và được điều chỉnh phù hợp với từng giai đoạn sản xuất cụ thể.

- **Công tác tổ chức lao động, xây dựng nguồn nhân lực của công ty**

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố đặc biệt quan trọng, quyết định mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Giai đoạn 2018 - 2019, công ty đã tiếp nhận một số kỹ sư và công nhân kỹ thuật để bổ sung thêm lao động còn thiếu cho các đơn vị, điều chuyển, tiếp nhận đủ cán bộ, công nhân cho nhà máy gạch Tuynel đất đỏ Trung Đô Hà Tĩnh, đồng thời 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 đơn vị trong từng thời điểm.

Ngoài ra, công ty còn tổ chức 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.

- **Công tác kinh doanh bán hàng**

Sản phẩm gạch ốp lát và ngói gốm sứ: Công ty tiếp tục khuyến khích tăng mức tiêu thụ sản phẩm tại các đại lý hiện có, mở thêm các đại lý tại các tỉnh thành khác, tăng doanh số bán hàng trực tiếp tại Nghệ An và Hà Tĩnh.

Sản phẩm gạch đất sét nung: Gạch đất sét nung tại các Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang, Hoàng Mai và Hồng Lĩnh đã có thương hiệu lâu năm với khách hàng, nên vấn đề tiêu thụ sản phẩm và thu hồi vốn có nhiều thuận lợi.

Sản phẩm gạch đất đỏ của Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh: nhà máy đã bắt đầu sản xuất từ tháng 7 năm 2018 nhưng đến nay đã bắt đầu có thương hiệu trên thị trường Nghệ An và Hà Tĩnh.

Sản phẩm bê tông thương phẩm: Hiện nay ở Nghệ An, các đối thủ cạnh tranh đầu tư mới rất nhiều trạm trộn bê tông thương phẩm do đó tính cạnh tranh trên thị trường rất khốc liệt làm cho doanh thu giảm, lợi nhuận không đáng kể. Việc duy trì lĩnh vực kinh doanh này chủ yếu để bù đắp khấu hao tài sản, trả lãi vay đầu tư và duy trì công ăn việc làm cho người lao động.

- **Công tác kỹ thuật, sáng kiến, cải tiến, hợp lý hóa trong sản xuất và tăng năng suất lao động**

Chất lượng thiết bị là một trong những yếu tố quan trọng để tạo ra chất lượng sản phẩm tốt, ổn định, giá thành sản phẩm thấp. Vì vậy trong năm 2019, công ty đã lập phương án sửa chữa, duy tu, bảo dưỡng máy móc, thiết bị. Các thiết bị, cụm thiết bị, chi tiết máy được đánh giá đúng tình trạng để đưa ra phương án sửa chữa hoặc thay thế nhằm giảm thời gian khắc phục sửa chữa, tăng khả năng làm việc liên tục cho dây chuyền sản xuất.

Cũng trong năm vừa qua, nhiều sáng kiến cải tiến kỹ thuật đã được ra đời, tạo được thế chủ động trong việc sản xuất kinh doanh của đơn vị. Các đơn vị đã sắp xếp, tổ chức các dây chuyền sản xuất hợp lý, áp dụng đúng quy trình, quy phạm về quản lý sử dụng máy móc thiết bị, kể cả thiết bị phụ trợ, làm giảm nhân công và tăng năng suất lao động một cách đáng kể. Công ty đã áp dụng công nghệ tân tiến nhất vào các dự án đầu tư mới nhằm từng bước thay thế các nhà máy cũ, công nghệ lạc hậu, chi phí sản phẩm cao.



• **Công tác an toàn và bảo hộ lao động**

Công ty đảm bảo công tác an toàn lao động cho các xí nghiệp và CBCNV của công ty bằng cách kiểm tra và chấm điểm tại các nhà máy, xí nghiệp; thực hiện khám sức khỏe định kỳ cho cán bộ công nhân viên, kiểm tra thực hiện công tác vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ, chống thiên tai, nhằm giảm thiểu các thiệt hại về người và tài sản.

Bên cạnh việc thực hiện các công tác nội bộ để thực hiện các chỉ tiêu kinh doanh của công ty, công ty cũng xây dựng được mối quan hệ chặt chẽ với các đối tác chiến lược đáng tin cậy. Đây là những nhà phân phối, nhà tiêu thụ sản phẩm và nhà cung cấp nguyên vật liệu. Sự quan tâm hợp tác tốt của các đối tác với công ty cũng là yếu tố quyết định thành công của công ty trong những năm qua.

Tuy nhiên, công ty cũng gặp phải không ít những khó khăn, ảnh hưởng không nhỏ đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của những năm gần đây như: nhà máy Granite Trung Đô đã hoạt động trên 15 năm, công nghệ đã lạc hậu và sản phẩm sản xuất ra với chi phí cao, giảm tính cạnh tranh trên thị trường và trong vòng 05 năm tới sẽ không còn đáp ứng được thị hiếu ngày càng cao của người tiêu dùng. Tiếp đến, nguồn nguyên vật liệu cung ứng cho các nhà máy gạch đất sét nung truyền thống đều từ nguồn cải tạo đồng ruộng, ao hồ của nhân dân, nguồn này hiện đã bị cấm khai thác nên các nhà máy đang sử dụng nguyên liệu dự trữ để sản xuất sản phẩm, dự kiến trong 02 năm tới sẽ hết nguyên liệu dự trữ, nếu không có nguồn cung, các nhà máy sẽ phải tạm ngưng sản xuất. Để vượt qua khó khăn này Công ty đã và đang triển khai dự án Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An nhằm áp dụng công nghệ mới trong sản xuất, sử dụng nguyên liệu sẵn có tại địa phương, sản xuất ra các loại sản phẩm chất lượng, thẩm mỹ và có tính cạnh tranh cao.

7.3. Vị thế của công ty trong ngành

Trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng, Công ty là nhà sản xuất kinh doanh gạch lát granite hàng đầu tại Việt Nam với công suất 3,5 triệu m²/năm với nhãn hiệu TRUNGDO. Trong những năm qua sản phẩm granite TRUNGDO đã có mặt trên thị trường cả nước và đã tạo được niềm tin lớn cho người tiêu dùng, được thị trường chấp nhận. Công ty cũng là một trong hai doanh nghiệp đầu tiên tại Việt Nam sản xuất thành công ngói gốm sứ cao cấp. Bên cạnh đó, Công ty sản xuất kinh doanh gạch ngói đất sét nung (công nghệ lò tuynel) hàng đầu tại tỉnh Nghệ An với công suất 120 triệu viên gạch quy chuẩn mỗi năm.



Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ, đây chưa phải là lĩnh vực chủ đạo của công ty nên giá trị sản xuất kinh doanh và cung ứng dịch vụ so với các doanh nghiệp cùng ngành chưa cao.

Bảng 10. So sánh CTCP Trung Đô với một số doanh nghiệp cùng ngànhĐơn vị: *Đồng*

Các chỉ tiêu	Công ty cổ phần CMC (mã CK: CVT)	Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn (mã CK: VIT)	Công ty cổ phần Viglacera Hạ Long (mã CK: VHL)	Công ty cổ phần Trung Đô (mã CK: TDF)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.468.060.966.530	1.473.353.633.008	1.999.265.010.667	662.801.003.924
Vốn chủ sở hữu (tại 31/12/2019)	693.245.502.625	295.669.900.167	689.023.542.144	457.292.574.237
Vốn điều lệ	366.908.870.000	195.000.000.000	250.000.000.000	150.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế	164.660.171.959	72.162.090.485	127.455.133.461	89.834.951.679
Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	24,92%	26,18%	18,94%	19,64%

Nguồn: Số liệu tổng hợp dựa trên báo cáo tài chính kiểm toán 2019 của các công ty, trường hợp công ty có công ty con lấy theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 đã được kiểm toán)

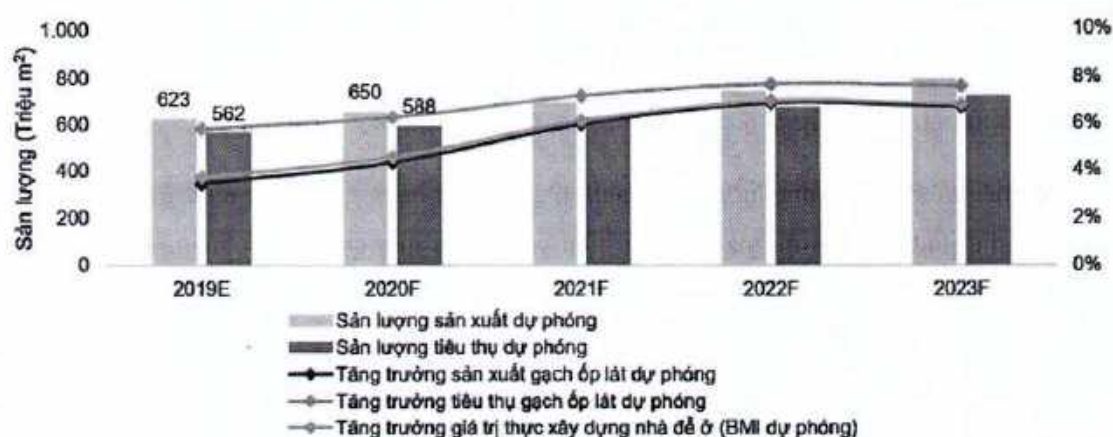
7.4. Triển vọng phát triển của ngành

Trong những năm vừa qua, nhờ sự phát triển của thị trường bất động sản đã kéo theo nhu cầu lớn về vật liệu xây dựng, tạo đà cho nhóm ngành xây dựng – vật liệu xây dựng phát triển mạnh mẽ. Cùng với bất động sản, đây là ngành được hưởng lợi nhiều nhất từ xu hướng tăng trưởng kinh tế của Việt Nam. Theo Báo cáo của Bộ xây dựng cho thấy, năm 2019, tốc độ tăng trưởng của toàn ngành đạt 9 – 9,2%; tổng sản lượng xi măng tiêu thụ khoảng 98 triệu tấn, đạt kế hoạch và tăng 3

triệu tấn so với năm 2018; sản lượng gạch xây đạt 26 tỷ viên (quy tiêu chuẩn) đạt kế hoạch và tương đương so với năm 2018; sản lượng sản xuất và tiêu thụ gạch ốp lát ước đạt 562 triệu m².

Với vai trò là vật liệu xây dựng hoàn thiện, tốc độ tăng trưởng ngành gạch ốp lát gắn chặt với tốc độ tăng trưởng ngành xây dựng dân dụng, đặc biệt là mảng xây dựng dân dụng nhà ở. Theo BMI, trong ngắn hạn, tốc độ tăng trưởng giá trị xây dựng nhà ở (mảng tiêu thụ chính gạch ốp lát) sẽ giảm tốc so với 2018. Tốc độ tăng trưởng chỉ đạt 5,8% trong năm 2019 so với 7,5% ước tính cho 2018 và dự kiến phục hồi trong các năm tiếp theo. Đối với xây dựng nhà không ở, tốc độ tăng trưởng đạt đỉnh trong năm 2019 với 10,2% và giảm tốc mạnh mẽ giai đoạn 2020 – 2028.

Dự phóng sản lượng sản xuất và tiêu thụ ngành gạch ốp lát Việt Nam giai đoạn 2019 - 2023



Nguồn: FPTIS Research.

Sản lượng sản xuất và tiêu thụ gạch ốp lát năm 2019 ước tính đạt lần lượt 623 (+3,5% yoy) và 562 triệu m² (+3,7% yoy). Tốc độ tăng trưởng kép sản lượng sản xuất và tiêu thụ ngành gạch ốp lát được kỳ vọng lần lượt 6,0% và 6,1% trong giai đoạn 2019 – 2023 do:

- Theo BMI, tốc độ tăng trưởng giá trị thực xây dựng nhà ở (mảng tiêu thụ chính của gạch ốp lát) sau khi giảm tốc trong năm 2019 (5,8%) sẽ bắt đầu phục hồi trở lại trong giai đoạn 2020 – 2023 với tốc độ trung bình 6,9%/năm.
- Tốc độ đô thị hóa nhanh (dự kiến tỷ lệ đô thị hóa sẽ đạt 39,5% trong năm 2023, tăng 3,6% so với 2018) cùng tăng trưởng dân số trung bình 0,9% mỗi năm sẽ thúc đẩy nhu cầu tiêu dùng gạch ốp lát (sản phẩm chiếm tỉ trọng lên tới 60% sản lượng tiêu thụ nhóm vật liệu xây dựng hoàn thiện bề mặt). Theo ước tính từ số liệu của CIC và tổng điều tra dân số năm 2019, trong giai đoạn 2019 – 2023, tổng nhu cầu nhà ở xây mới và thay thế sẽ ở mức 691,7 nghìn căn hộ, tương đương 2,5% số căn nhà cả nước năm 2019.



Do số lượng các doanh nghiệp hoạt động trong ngành lớn, không có sự khác biệt đáng kể giữa các thương hiệu khiến thị trường đầu ra của ngành cạnh tranh gay gắt. Đây là nguyên nhân chính khiến các doanh nghiệp phải giảm giá bán và thu hẹp biên lợi nhuận gộp. Cạnh tranh ngày càng gay gắt cùng với tính chu kỳ của ngành đã thúc đẩy các doanh nghiệp phải tìm các biện pháp để đa dạng hóa nguồn doanh thu, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh qua các lĩnh vực khác.

7.5. Đánh giá sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

Với định hướng xây dựng một thương hiệu mạnh, xác định và củng cố vị thế của Công ty trong lĩnh vực xây dựng đồng thời đa dạng hóa sản xuất, đa dạng hóa sản phẩm, Công ty đang đi đúng hướng với xu thế phát triển chung của ngành cũng như xu thế chung của thế giới. Việc hội nhập kinh tế quốc tế đã tạo ra rất nhiều cơ hội cho các doanh nghiệp phát triển, đồng thời cũng tạo nên nhiều thách thức, cạnh tranh gay gắt. Nhận thức được điều đó, Ban Giám đốc Công ty đã đề ra định hướng xây dựng một thương hiệu mạnh và uy tín, tạo niềm tin cho người tiêu dùng.

Thương hiệu, uy tín của doanh nghiệp chính là tài sản, là thế mạnh trong cạnh tranh của Công ty. Khi sản phẩm granite TRUNGDO đã có mặt trên khắp thị trường cả nước và được người tiêu dùng chấp nhận và tin tưởng, Công ty đã có chiến lược cụ thể để xây dựng và quản lý thương hiệu TRUNGDO. Cùng với việc đổi tên Công ty thành Công ty CP Trung Đô, tất cả các xí nghiệp trực thuộc đều được đổi tên thành Trung Đô và các sản phẩm và dịch vụ Công ty cung cấp cũng đều mang nhãn hiệu TRUNGDO. Điều này sẽ tạo ra sự hỗ trợ lẫn nhau giữa các sản phẩm, các lĩnh vực hoạt động đồng thời tạo cho TRUNGDO một sức cạnh tranh mới, mạnh mẽ hơn.

Ngày nay việc một doanh nghiệp chỉ hoạt động trong một lĩnh vực sản xuất, một sản phẩm đơn điệu đang dần ít đi. Để giảm bớt rủi ro và tận dụng các nguồn lực, nhiều doanh nghiệp đã xây dựng chiến lược kinh doanh đa dạng hóa sản phẩm và đa dạng hóa sản xuất. Nắm bắt được điều đó, ngoài việc nâng cao năng lực xây lắp và tư vấn thiết kế, Công ty rất chú trọng vào việc nghiên cứu thị trường để tìm cơ hội đầu tư mở rộng sản xuất trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng.

Việc này tạo cho Công ty có khả năng cung cấp nhiều chủng loại sản phẩm VLXD cho thị trường, tăng tính tương hỗ lẫn nhau giữa các sản phẩm, góp phần tăng tính chủ động trong lĩnh vực xây lắp, tạo sự phát triển ổn định và bền vững của toàn Công ty.



8. Chính sách đối với người lao động

8.1. Cơ cấu lao động

Bảng 11. Cơ cấu lao động của công ty tại thời điểm ngày 10/03/2020

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
Trình độ Đại học và trên đại học	86	13
Trình độ cao đẳng, trung cấp	173	25
Trình độ sơ cấp, công nhân kỹ thuật	340	49
Công nhân PT & LĐ khác (học nghề, thời vụ, khoán)	90	13
Tổng cộng	691	100

(Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô)

8.2. Các 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.

9. Chính sách cổ tức

Công ty thực hiện chi trả cổ tức theo các quy định của Luật doanh nghiệp, các quy định về chi trả cổ tức trong Điều lệ của Công ty và các văn bản pháp lý liên quan. Kết thúc niên độ tài chính, Hội đồng quản trị Công ty có trách nhiệm xây dựng Phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ để trình Đại hội đồng cổ đông.

Nguồn để trả cổ tức là lợi nhuận sau thuế chưa phân phối mà Công ty thu được từ hoạt động kinh doanh trong năm tài chính vừa qua sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính khác; trích lập các quỹ và bù đắp hết lỗ trước đó theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty. Bên cạnh đó, Công ty cũng xét đến kế hoạch và định hướng kinh doanh, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm tới để đưa ra mức cổ tức dự kiến hợp lý.

Việc chi trả cổ tức bằng tiền hoặc cổ phiếu được căn cứ tình hình thực tế về nhu cầu vốn cho sản xuất kinh doanh của Công ty.

Tỷ lệ trả cổ tức chi trả cho cổ đông qua các năm như sau:

Bảng 12. Tỷ lệ chi trả cổ tức hai năm gần đây của công ty

Năm	Tỷ lệ cổ tức được ĐHĐCĐ thông qua	Tỷ lệ cổ tức đã chi trả	Hình thức	Tình trạng chi trả cổ tức
2017	20%	20%	Bằng tiền	Đã trả
2018	20%	20%	Bằng tiền	Đã trả
2019	20%	Chưa chi trả	Chưa trả	Chưa trả

(Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô)

10. Tình hình tài chính

10.1. Các chỉ tiêu cơ bản

- Trích khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư



TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

<u>Tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 20
Máy móc và thiết bị	05 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 06

Công ty thực hiện khấu hao nhanh không quá 2 lần mức quy định tại khung thời gian sử dụng TSCĐ theo thông tư 45/2013/TT-BTC đối với TSCĐ tại những đơn vị có hiệu quả kinh tế cao.

TSCĐ vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. TSCĐ vô hình của công ty là Giá trị thương hiệu, được xác định theo biên bản thẩm định xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa tại thời điểm ngày 30 tháng 9 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.

Bất động sản đầu tư của công ty là giá trị 3 tầng để tòa nhà trung tâm thương mại Trung Đô Tower tại đại lộ Lê Nin, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An thuộc sở hữu của công ty. Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao là 25 năm.

- **Mức lương bình quân**

Bảng 13. Mức lương bình quân của lao động công ty

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020 (Dự kiến)
Mức lương bình quân (triệu VND/ người/ tháng)	6,8	7,0	7,3

Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô

- **Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Các khoản nợ đến hạn luôn được công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ theo hợp đồng hoặc khế ước tiền vay. Công ty hiện không có các khoản nợ quá hạn chưa được dự phòng.

- **Các khoản phải nộp theo luật định**



Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản theo các quy định của Nhà nước, cụ thể như sau:

Bảng 14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.034.034.048	17.081.800.771
Thuế thu nhập cá nhân	1.016.727.056	971.339.493
Thuế tài nguyên	35.171.685	35.171.685
Các loại thuế khác	368.816.606	366.936.857
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-
Tổng cộng	13.454.749.395	18.455.248.806

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 của CTCP Trung Đô)

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

Thuế xuất, nhập khẩu: Công ty kê khai và nộp theo thông báo của hải quan

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%

Các loại thuế khác: Công ty kê khai và nộp theo quy định của pháp luật liên quan

- **Trích lập các quỹ theo luật định**

Việc trích lập các quỹ của công ty được thực hiện căn cứ theo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ và trong thời gian tới, theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty và do đề xuất của HĐQT và sự phê duyệt của ĐHĐCĐ.

Bảng 15. Tình hình số dư các quỹ tại thời điểm cuối kỳ kế toán

Đơn vị: Đồng

Khoản mục	31/12/2018	31/12/2019	31/03/2020
Quỹ đầu tư phát triển	151.027.263.584	176.885.492.159	176.885.492.159
Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.795.249.314	2.970.773.162	2.708.483.162
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ (*)	18.200.000.000	22.853.595.456	22.853.595.456



Tổng cộng	172.022.512.898	202.709.860.777	202.447.570.777
------------------	------------------------	------------------------	------------------------

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2019, BCTC Quý I/2020 CTCP Trung Đô)

Ghi chú:

(*) Quỹ phát triển khoa học và công nghệ của Công ty được trích từ thu nhập tính thuế TNDN trong kỳ tính thuế của Công ty; mức trích tối đa 10% thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ.

Năm 2019 Công ty trích dùng quỹ phát triển khoa học và công nghệ 7.677.450.000 đồng chi mua thiết bị công nghệ khí hóa than theo quyết định số 512/QĐ-GĐ ngày 09/09/2019 của Giám đốc công ty.

Năm 2019 công ty công ty trích bổ sung quỹ phát triển khoa học và công nghệ với mức trích lập bằng 10% lợi nhuận trước thuế năm 2019 theo Quyết định số 69/QĐ-HĐQT ngày 30/12/2019 của Giám đốc công ty.

- **Tổng dư nợ vay**

Bảng 16. Số dư các khoản vay của công ty qua các năm

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/03/2020
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	118.658.022.269	201.997.175.475	186.097.991.723
Vay và nợ thuê tài chính phải trả các bên liên quan (1)	1.187.000.000	42.613.805.000	-
Vay và nợ thuê tài chính phải trả các tổ chức, cá nhân khác (2)	117.471.022.269	159.383.370.475	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (3)	-	-	14.983.734.995
Tổng cộng	118.658.022.269	201.997.175.475	201.081.726.718

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2019, BCTC Quý I/2020 của CTCP Trung Đô)

(1) Các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan như sau:

Bảng 17. Vay và nợ thuê tài chính với các bên liên quan

Đơn vị: Đồng



STT	Họ và tên	Chức vụ	Giá trị vay (tính đến 31/12/2018)	Giá trị vay (tính đến 31/12/2019)	Số có khả năng trả nợ (tính đến 31/12/2019)	Giá trị vay (tính đến 31/03/2020)
1	Nguyễn Bá Hoan	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	216.000.000	-	-	-
2	Nguyễn Duy Hiền	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	212.000.000	659.885.000	659.885.000	659.885.000
3	Trần Văn Hoàn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	182.000.000	516.232.000	516.232.000	516.232.000
4	Đoàn Quang Lê	Kế toán trưởng	77.000.000	-	-	-
5	Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	Vợ ông Nguyễn Hồng Sơn – Chủ tịch Hội đồng quản trị	500.000.000	41.437.688.000	41.437.688.000	44.287.688.000
Tổng cộng			1.187.000.000	42.613.805.000	42.613.805.000	45.463.805.000

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC Quý I/2020 của CTCP Trung Đô)

(2) Các khoản vay và nợ thuê tài chính phải trả các tổ chức, cá nhân khác của công ty được thể hiện trong bảng dưới đây:



Bảng 18. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức, cá nhân khác

Đơn vị: Đồng

STT	Khoản vay	Giá trị vay (tính đến 31/12/2018)	Giá trị vay (tính đến 31/12/2019)	Số có khả năng trả nợ (tính đến 31/12/2019)	Giá trị vay (tính đến 31/03/2020)
1	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (*)	36.109.110.263	60.523.365.168	60.523.365.168	35.143.691.912
2	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (**)	74.440.589.206	85.093.693.507	85.093.693.507	90.113.588.011
3	Ngân hàng TMCP Quân đội	-	-	-	1.508.000.000
4	Đối tượng khác	6.921.322.800	13.766.311.800	13.766.311.800	13.868.906.800
	Tổng cộng	117.471.022.269	159.383.370.475	159.383.370.475	140.634.186.723

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC quý I/2020 của CTCP Trung Đô)

(*) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 558/HM19NAN ngày 17 tháng 10 năm 2019, hạn mức vay 100.000.000.000 VND, thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày 17 tháng 10 năm 2019. Mục đích sử dụng khoản vay là thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 175 ngày kể từ ngày rút vốn vay và được ghi trên Giấy nhận nợ, lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân theo thông báo lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên Giấy nhận nợ, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 7,0%. Khoản vay được đảm bảo bởi các tài sản thế chấp sau:



- 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 Ủy ban Nhân dân Tỉnh Nghệ An cấp ngày 19/09/2003.
- 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 X327478 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003, tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 06 tại phường Trung Đô, Thành Phố Vinh, Tỉnh Nghệ An cấp theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số X327479 do UBND Tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003.
- Máy móc thiết bị dây chuyền 02 nhà máy gạch granite Trung Đô là tài sản hình thành từ vốn vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh.
- Máy móc thiết bị dây chuyền ép than quả bàng thuộc quyền sở hữu của Bên vay là tài sản hình thành từ vốn vay của Bên cho vay.
- 01 xe ô tô nhãn hiệu Mercedes S500 BKS:37A-23568 theo hợp đồng bán hàng số 540/2014/HĐKT-KD ngày 15/11/2014 ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô và Công ty Cổ phần dịch vụ ô tô Hàng Xanh; là tài sản hình thành từ vốn vay.
- 01 trạm trộn bê tông công suất 100-120m³ do bên vay mua của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ T.A.P Việt Nam theo hợp đồng kinh tế số 07/HĐKT-2014 ngày 12/11/2014, là tài sản hình thành từ vốn vay.
- Dây chuyền máy in gạch kỹ thuật số thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Trung đô là tài sản hình thành từ vốn vay.
- Toàn bộ hàng hoá 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 CP Trung Đô.

(**) Là khoản vay ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh TP Vinh Theo hợp đồng hạn mức số 01/2019-HĐCVHM/NHCT442-TRUNGDO ngày 18/12/2019, hạn mức 100.000.000.000 VND, thời hạn duy trì hạn mức cho vay từ ngày 18 tháng 12 năm 2019 đến hết ngày 17 tháng 12 năm 2020. Mục đích sử dụng khoản vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng của công ty, thời hạn cho vay của từng khoản nợ được ghi trên giấy nhận nợ nhưng tối đa là 06 tháng kể từ ngày rút vốn vay. Lãi suất cho vay



trong Hợp đồng này là lãi suất điều chỉnh, được xác định và điều chỉnh theo các quy định của ngân hàng. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng số 02-2011 ngày 08/11/2011: tài sản thế chấp là máy móc, phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đô.
- Hợp đồng số 01/2014 ngày 26 /10/2013: tài sản thế chấp là máy móc thiết bị phục vụ sản xuất gạch tại nhà máy Granite Trung Đô, giá trị tài sản thế chấp là 8.475.000 VND.
- Hợp đồng thế chấp số 02/2014 ngày 21/10/2014: tài sản thế chấp là Xe ô tô BKS 37A-111.74.
- Hợp đồng thế chấp số 01/2017 ngày 11 tháng 12/2017: tài sản thế chấp toàn bộ hàng tồn kho luân chuyển của Công ty Cổ phần Trung Đô.
- Hợp đồng thế chấp số 02/2017 ngày 11 tháng 12/2017: tài sản thế chấp quyền đòi nợ của Công ty Cổ phần Trung Đô.
- Hợp đồng thế chấp số 03/2017 ngày 11/12/2017: tài sản thế chấp là máy móc thiết bị thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đô, giá trị tài sản thế chấp là 7.254.000.000 VND.
- Hợp đồng thế chấp số 04/2017 ngày 11/12/2017: tài sản thế chấp là 01 Xe ô tô tải pickup BKS 37C-275.07 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đô.
- Hợp đồng thế chấp số 05/2017 ngày 11/12/2017: tài sản thế chấp là Xe ô tô tải pickup BKS 37C-259.74 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đô.
- Hợp đồng thế chấp số 06/2017 ngày 11/12/2017: tài sản thế chấp là Xe ô tô tải Fuso BKS 37C-250.42 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đô.
- Hợp đồng thế chấp số 01-2014 ngày 1/4/2014: tài sản thế chấp là các máy móc thiết bị của dự án máy in Gạch kỹ thuật số
- Hợp đồng thế chấp số 02-2010/HĐTC ngày 08/12/2010: tài sản thế chấp là Xe ô tô Lexus BKS 37S-6599, Xe ô tô Mitsubishi BKS 37V-3405, Xe ô tô Toyota BKS 37N-8868 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đô.
- Hợp đồng thế chấp số 01/2019/HĐBĐ/NHCT442 ngày 08/01/2019: tài sản thế chấp là Xe ô tô Ford explore BKS 37A-410.62.
- Hợp đồng thế chấp số 02/2019/HĐ/HĐBĐ/NHCT442 ngày 08/01/2019: tài sản thế chấp là Xe tải có cần cầu hiệu Hino BKS 37C-312.28 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đô.

(3) Là khoản vay ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh TP Vinh Theo hợp đồng hạn mức số 01/2019-HĐCVDADT/NHCT442-TRUNGDO ngày 19/12/2019.

- Tình hình công nợ hiện nay

Bảng 19. Các khoản phải thu của công ty

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/03/2020
I. Các khoản phải thu ngắn hạn	148.167.099.455	125.479.980.241	138.992.232.498
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	110.595.200.084	109.091.538.495	108.297.899.711
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	24.570.531.396	19.622.251.774	33.325.678.282
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.800.000.000	0	0
4. Phải thu ngắn hạn khác	33.050.327.679	14.037.417.458	14.651.971.991
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21.848.959.704)	(17.283.317.486)	(17.283.317.486)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	-	12.090.000	-
II. Các khoản phải thu dài hạn	473.497.341	473.497.341	473.497.341
1. Phải thu dài hạn khác	473.497.341	473.497.341	473.497.341
Tổng cộng	148.640.596.796	125.953.477.582	139.465.729.839

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2019, BCTC Quý I/2020 của CTCP Trung Đô)

Ghi chú:

(i) Các khoản phải thu ngắn hạn khác cụ thể như sau:

Bảng 20. Các khoản phải thu ngắn hạn khác của Công ty

Đơn vị: Đồng

Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31/12/2018	31/12/2019	31/03/2020
1. Phải thu tạm ứng	11.168.149.993	4.296.912.398	5.264.192.289
2. Bảo hiểm xã hội	257.613.514	347.192.033	520.937.685
3. Phải thu các xí nghiệp đã giải thể - tạm ngừng hoạt động	4.832.458.993	-	-



4. Tạm kê khai thuế dự án Nguyễn Sỹ Sách	6.997.527.323	-	-
5. Thuế GTGT đầu vào chưa kê khai	1.492.499.000	217.426.926	218.752.926
6. Ký cược, ký quỹ (*)	-	3.885.190.000	3.885.190.000
7. Lãi tiền dự thu	-	1.117.494.298	382.657.588
8. Các khoản phải thu khác	8.302.078.856	4.173.201.803	4.380.241.503
Tổng cộng	33.050.327.679	14.037.417.458	14.651.971.991

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC Quý I/2020 của CTCP Trung Đô)

(*) Khoản ký quỹ này dùng để ký quỹ nhằm áp dụng biện pháp đảm bảo thực hiện dự án đầu tư đối với dự án Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An do Công ty cổ phần Trung Đô làm chủ đầu tư.

(ii) Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi: Công ty trích lập các khoản dự phòng với các khoản nợ xấu với Văn phòng công ty, các nhà máy, xí nghiệp trực thuộc, cụ thể như sau:

Bảng 21. Các khoản nợ xấu của Công ty

Đơn vị: Đồng

Các khoản nợ xấu	31/12/2018		31/12/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Văn phòng Công ty	6.632.458.993	(6.632.458.993)	-	-
Nhà máy Granite Trung Đô	8.904.702.836	(7.241.026.737)	8.297.462.765	(7.382.756.285)
Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	6.545.167.439	(3.789.248.176)	4.726.660.289	(3.293.080.017)
Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai	1.486.521.250	(918.250.255)	1.436.521.250	(891.526.255)
Xí nghiệp Trung Đô Hồng Lĩnh	1.910.928.790	(1.570.107.693)	2.660.048.457	(2.511.998.834)
Xí nghiệp Trung Đô 1	1.697.867.851	(1.697.867.851)	5.439.201.538	(3.203.956.095)
Cộng	27.177.647.159	(21.848.959.704)	22.559.894.299	(17.283.317.486)

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 CTCP Trung Đô)

Bảng 22. Các khoản nợ phải trả của Công ty

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/03/2020
I. Nợ ngắn hạn	378.996.442.567	374.098.427.718	357.769.179.658
1. Phải trả người bán ngắn hạn	98.064.962.898	84.544.013.737	80.401.097.712
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	95.495.924.288	17.963.672.971	40.069.844.744
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13.454.749.395	18.455.248.806	6.600.570.863
4. Phải trả người lao động	13.887.994.478	12.838.366.510	6.172.349.334
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	108.866.583	2.491.249.051	2.762.747.322
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (*)	1.725.216.101	589.858.212	0
7. Phải trả ngắn hạn khác (**)	34.805.457.241	32.248.069.794	32.956.094.798
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	118.658.022.269	201.997.175.475	186.097.991.723
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.795.249.314	2.970.773.162	2.708.483.162
II. Nợ dài hạn	65.952.173.464	101.787.878.886	130.475.912.115
1. Phải trả dài hạn khác (**)	47.752.173.464	78.934.283.430	92.638.581.664
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	0	0	14.983.734.995
3. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	18.200.000.000	22.853.595.456	22.853.595.456
NỢ PHẢI TRẢ	444.948.616.031	475.886.306.604	488.245.091.773

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2019, BCTC Quý I/2020 của CTCP Trung Đô)

Ghi chú:

(*) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn là doanh thu chưa thực hiện của hoạt động bán và cho thuê Bất động sản tại Văn phòng Công ty cổ phần Trung Đô.

(**) Phải trả khác gồm phải trả ngắn hạn khác và phải trả dài hạn khác, cụ thể như sau:

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2019 của CTCP Trung Đô)

Hàng tồn kho		31/12/2018		31/12/2019	
	Gia gốc	Dự phòng	Gia gốc	Dự phòng	
Nguyên liệu, vật liệu	51.970.211,678	-	50.950.743,520	-	-
Công cụ, dụng cụ	1.380.792,411	-	1.558.094,496	-	-
Chi phí SXKD dở dang	208.546.284,795	-	175.086.508,086	-	-
Thành phẩm	76.800.022,243	(529.861,801)	88.637,947,621	(514.208,220)	(514.208,220)
Hàng hóa	78.388,402	-	100.754,639	-	-
Tổng cộng	338.775.699,529	(529.861,801)	316.334.048,361	(514.208,220)	

Đơn vị: Đồng

Bảng 24. Tình hình hàng tồn kho của Công ty năm 2018, 2019

• Hàng tồn kho

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2019, BCTC Quý I/2020 của CTCP Trung Đô)

Chi tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/03/2020
I. Phải trả ngân hàng khác	34.805,457,241	32.248,069,794	32.956,094,798
1. Phải trả bên liên quan	26.241,882,911	22.854,531,553	-
Tổng công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	26.241,882,911	22.854,531,553	-
- Gốc vay phải trả	3.116,000,000	3.116,000,000	-
- Lãi vay phải trả	6.961,641,471	6.962,727,417	-
- Tiền cổ tức phải trả	16.090,241,440	12.701,804,136	-
- Tiền quyết toán thừa	74.000,000	74.000,000	-
2. Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	8.563,574,330	9.393,538,241	-
Kinh phí công đoàn	254,814,717	749,793,003	-
Cổ tức lợi nhuận phải trả	672,499,678	1.104,927,530	-
Phí bảo trì chung cư phải trả	2.074,764,971	3.052,844,370	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	5.561,494,964	4.485,973,338	-
II. Phải trả dài hạn khác	47.752,173,464	78.934,283,430	92.638,581,664
1. Nhân kỷ quỹ, kỳ cược dài hạn	715,000,000	715,000,000	-
2. CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco góp vốn đầu tư dự án chung cư N03-T6	47.037,173,464	78.219,283,430	-
PHẢI TRẢ KHÁC	82.557,630,705	111.182,353,224	125.594,676,462

Đơn vị: Đồng

Bảng 23. Các khoản phải trả khác của Công ty

Bảng 25. Tình hình hàng tồn kho của công ty tại ngày 31/03/2020

Đơn vị: Đồng

Hàng tồn kho	Hàng tồn kho
Nguyên liệu, vật liệu	53.277.258.033
Công cụ, dụng cụ	1.680.399.101
Chi phí SXKD dở dang	187.180.055.900
Thành phẩm	69.517.012.681
Hàng hóa	122.319.350
Dự phòng	(2.328.101.574)
Tổng cộng	309.448.943.491

(Nguồn: BCTC Quý I/2020 của CTCP Trung Đô)

Ghi chú:

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

- Đầu tư tài chính ngắn hạn, dài hạn

Bảng 26. Tình hình đầu tư tài chính của công ty

Đơn vị: Đồng

Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2018		31/12/2019		31/03/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
I. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6.131.250.000	(6.131.250.000)	80.580.000.000	-	61.180.000.000	-
1. Cổ phiếu (i)	6.131.250.000	(6.131.250.000)	-	-	-	-
2. Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (ii)	-	-	77.080.000.000	-	57.680.000.000	-
3. Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
II. Đầu tư tài chính dài hạn	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
1. Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-



thương Việt Nam (iii)						
2. Trái phiếu Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (iv)	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Tổng cộng	8.131.250.000	(6.131.250.000)	82.580.000.000	-	63.180.000.000	-

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2019, BCTC Quý I/2020 của CTCP Trung Đô)

Ghi chú:

(i) Bao gồm 408.750 cổ phần của Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng Hà Nội, giá mua 15.000 VND/Cổ phần. Tại thời điểm 31/12/2018, khoản đầu tư trên đã được trích lập dự phòng 100% do Công ty đánh giá không có khả năng thu hồi. Ngày 31/05/2019 Công ty CP Trung Đô đã chuyển nhượng 408.750 cổ phần của Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng Hà Nội với giá 10.000 VND/Cổ phần, giá trị chuyển nhượng là 4.087.500.000 đồng;

(ii) Theo thông báo V/v cấp tín dụng cho Công ty cổ phần Trung Đô ngày 20 tháng 06 năm 2018 của ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông thì một trong những điều kiện để ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông cấp tín dụng cho khách hàng là tỷ lệ ký quỹ tối thiểu 21,2% giá trị L/C (bao gồm tiền ký quỹ hoặc hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông);

(iii) Bao gồm 100 trái phiếu của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam: 50 trái phiếu được phát hành ngày 14 tháng 12 năm 2017, mệnh giá 10.000.000 VND/trái phiếu với thời hạn 10 năm, lãi suất thả nổi; 50 trái phiếu được phát hành ngày 29 tháng 06 năm 2018, mệnh giá 10.000.000 VND/trái phiếu với thời hạn 10 năm, lãi suất thả nổi;

(iv) Bao gồm 10.000 trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam được phát hành ngày 14 tháng 12 năm 2018, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu với thời hạn 10 năm, lãi suất thả nổi.

10.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 27. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của công ty

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2018	Năm 2019
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,31	1,44



(Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)			
- Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,42	0,60
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
- Hệ số nợ/tổng tài sản	Lần	0,53	0,51
- Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	Lần	1,12	1,04
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
- Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán / hàng tồn kho bình quân)	Lần	1,31	1,51
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,66	0,75
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	10,29	13,55
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	%	14,98	20,99
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	%	6,78	10,11
- Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	13,08	16,76
- Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	3.648*	5.869

(Nguồn: Số liệu để tính toán theo BCTC Kiểm toán năm 2019 của công ty)

* Tại thời điểm lập báo cáo, công ty tạm tính trích quỹ khen thưởng phúc lợi bằng 4% lợi nhuận sau thuế năm 2018 (theo phương án phân phối lợi nhuận năm 2017 được ĐHĐCĐ phê duyệt). Tuy nhiên trên thực tế, theo Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 29/05/2019, quỹ khen thưởng phúc lợi được ĐHĐCĐ thông qua là 2% lợi nhuận sau thuế năm 2018.

**11. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng****11.1. Hội đồng quản trị**

Họ tên	Chức vụ	Điều hành
Ông: Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT	TV HĐQT không điều hành
Ông Nguyễn Bá Hoan	Thành viên HĐQT	TV HĐQT điều hành
Ông Trần Văn Hoàn	Thành viên HĐQT	TV HĐQT điều hành
Ông Phạm Hải Linh	Thành viên HĐQT	TV HĐQT không điều hành
Ông Nguyễn Duy Hiền	Thành viên HĐQT	TV HĐQT điều hành

Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT như sau:

Họ và tên	NGUYỄN HỒNG SƠN
Giới tính	Nam
Ngày/tháng/năm sinh	06/10/1960
Số CMND/Hộ chiếu	181819369 – Nơi cấp: Công an tỉnh Nghệ An
Nơi Sinh	Xã Cam Thanh- Huyện Cam Lộ - Tỉnh Quảng Trị
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Xã Cam Thanh- Huyện Cam Lộ - Tỉnh Quảng Trị
Địa chỉ thường trú	Khối Yên Vinh - Phường Hưng Phúc -Thành phố Vinh
Trình độ văn hóa	10/10
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư Vật liệu xây dựng và công nghệ
Quá trình công tác	
1984 - 1993	Cán bộ Kỹ thuật, Đội trưởng đội thi Công Xây dựng - Công ty Xây dựng số 6
1993 - 1996	Giám đốc XN 2 kiêm Phó Giám đốc - Công ty Xây dựng số 6



1996 - 1997	Phó Giám đốc - Công ty Xây dựng số 6
1997 - 2005	Giám đốc - Công ty Xây dựng số 6
2005 - 2007	Giám đốc - Công ty cổ phần Xây dựng số 6
2007 đến T4/2008	Chủ tịch Hội đồng quản trị - CTCP Xây dựng số 6
T5/2008 đến nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị - CTCP Trung Đô
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty:	Chủ tịch HĐQT - CTCP Trung Đô.
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Số cổ phần cá nhân sở hữu	3.149.686 cổ phần, chiếm 21% vốn điều lệ
Số cổ phần đại diện sở hữu	Không
Số cổ phần những người liên quan nắm giữ	Ông Nguyễn Xuân Anh (Cha đẻ) – Số cổ phần sở hữu: 80.557 cổ phần, chiếm 0,54% vốn điều lệ
	Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh (Vợ) – Số cổ phần sở hữu: 3.813.081 cổ phần, chiếm 25,42% vốn điều lệ
	Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga (Con đẻ) – Số cổ phần sở hữu: 382.233 cổ phần, chiếm 2,55% vốn điều lệ
	Ông Nguyễn Hồng Hải (Em trai) – Số cổ phần sở hữu: 239.826 cổ phần, chiếm 1,6% vốn điều lệ
	Bà Nguyễn Thị Thu Huyền (Em gái) – Số cổ phần sở hữu: 200.000 cổ phần, chiếm 1,3% vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với công ty	Không
Những khoản nợ đối với công ty	Không
Lợi ích liên quan đến công ty	Không

Họ và tên	NGUYỄN BÁ HOAN
Giới tính	Nam



Ngày/tháng/năm sinh	18/06/1960
Số CMND/Hộ chiếu	181878969 – Nơi cấp: Công an tỉnh Nghệ An
Nơi Sinh	Xã Phúc Thọ - Huyện Nghi Lộc – Tỉnh Nghệ An
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Xã Phúc Thọ - Huyện Nghi Lộc – Tỉnh Nghệ An
Địa chỉ thường trú	Khối 2 - Phường Trường Thi – Thành phố Vinh – tỉnh Nghệ An
Trình độ văn hóa	10/10
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp
Quá trình công tác	
1983 - 1999	Cán bộ Kỹ thuật, Đội phó Xây dựng - Trưởng Ban điều hành XN Hoàng Mai - Công ty Xây dựng số 6
2000 - 2005	Giám đốc Trung tâm Tư vấn, Giám đốc Nhà máy Granite Trung Đô - Công ty Xây dựng số 6
2006	Phó Giám đốc - Công ty CP Xây dựng số 6
2007 đến T5/2008	Ủy viên HĐQT kiêm Giám đốc – CTCP Xây dựng số 6
T5/2008 đến nay	Ủy viên HĐQT kiêm Giám đốc – CTCP Trung Đô
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty:	Ủy viên HĐQT kiêm Giám đốc
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Số cổ phần cá nhân sở hữu	167.208 cổ phần, chiếm 1,11% vốn điều lệ
Số cổ phần đại diện sở hữu	1.813.219 cổ phần, chiếm 12,09% vốn điều lệ Đại diện vốn của Tổng Công ty xây dựng Hà Nội
Số cổ phần những người liên quan nắm giữ	Bà Trần Thị Hào (Vợ) – Số cổ phần sở hữu: 33.409 cổ phần, chiếm 0,22% vốn điều lệ
	Bà Nguyễn Thị Hải Hà (Con đẻ) – Số cổ phần sở hữu:



	20.000 cổ phần, chiếm 0,13% vốn điều lệ
	Ông Nguyễn Tiến Hoàng (Con đẻ) - Số cổ phần sở hữu: 20.000 cổ phần, chiếm 0,13% vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với công ty	Không
Những khoản nợ đối với công ty	Không
Lợi ích liên quan đến công ty	Không

Họ và tên	TRẦN VĂN HOÀN
Giới tính	Nam
Ngày/tháng/năm sinh	20/01/1964
Số CMND/Hộ chiếu	181264364 – ngày cấp 04/10/2006 – nơi cấp: Công an tỉnh Nghệ An
Nơi Sinh	Xã Hưng Châu – huyện Hưng Nguyên – tỉnh Nghệ An
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Xã Hưng Châu – huyện Hưng Nguyên – tỉnh Nghệ An
Địa chỉ thường trú	Phường Hồng Sơn – Thành phố Vinh
Trình độ văn hóa	10/10
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	
1989 - 1994	Cán bộ Kỹ thuật – Công ty Xây dựng số 6
1995 - 2002	Cán bộ Phòng Kế hoạch - Công ty Xây dựng số 6
2002 - 2003	Phó Phòng Kế hoạch - Công ty Xây dựng số 6
2003 - 2005	Trưởng Phòng Kế hoạch - Công ty Xây dựng số 6
2006 - T5/2008	Trưởng Ban kiểm soát – CTCP Xây dựng số 6



T5/2008 - 2011	Trưởng Ban kiểm soát – CTCP Trung Đô
2011 - 2016	Trưởng Phòng Kế hoạch kiêm Ủy viên HĐQT - CTCP Trung Đô
2016 - nay	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc kiêm Trưởng phòng Kế hoạch CTCP Trung Đô
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty:	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc kiêm Trưởng phòng Kế hoạch
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Số cổ phần cá nhân sở hữu	156.912 cổ phần, chiếm 1,05% vốn điều lệ
Số cổ phần đại diện sở hữu	1.208.813 cổ phần chiếm 8,06% vốn điều lệ Đại diện vốn của Tổng Công ty xây dựng Hà Nội
Số cổ phần những người liên quan nắm giữ	Bà Hoàng Thị Lương (Vợ) – Số cổ phần sở hữu: 19.000 cổ phần, chiếm 0,13% vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với công ty	Không
Những khoản nợ đối với công ty	Không
Lợi ích liên quan đến công ty	Không

Họ và tên	PHẠM HẢI LINH
Giới tính	Nam
Ngày/tháng/năm sinh	01/06/1960
Số CMND/Hộ chiếu	181423089 – ngày cấp 03/03/1999 – Nơi cấp: Công an Nghệ An
Nơi Sinh	Xã Hương Điền – huyện Hương Khê – tỉnh Hà Tĩnh
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh



Quê quán	Xã Hương Điền – huyện Hương Khê – tỉnh Hà Tĩnh
Địa chỉ thường trú	Phường Trường Thi – Thành phố Vinh – tỉnh Nghệ An
Trình độ văn hóa	10/10
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	
1980 - 1989	Cán bộ Kỹ thuật - Công ty Xây dựng số 7
1994 - 1999	Cán bộ Kỹ thuật - Công ty Xây dựng số 6
2000 - 2001	Phó Phòng Kỹ thuật - Công ty Xây dựng số 6
2001 - 2004	Giám đốc XN thi công cơ giới - Công ty Xây dựng số 6
2005 - 2006	Giám đốc XN thi công cơ giới -CTCPXây dựng số 6
2007	Giám đốc XN thi công cơ giới, Ủy viên HĐQT - CTCP Xây dựng số 6
2008 - 2009	Trưởng phòng kỹ thuật kiêm Ủy viên HĐQT – CTCP Trung Đô
2010 - 2019	Giám đốc Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai, Ủy viên HĐQT – Công ty CP Trung Đô
T1/2020 đến nay	Giám đốc Xí nghiệp Trung Đô 1, Ủy viên HĐQT – Công ty CP Trung Đô
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty:	Ủy viên HĐQT
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	Giám đốc Xí nghiệp Trung Đô 1
Số cổ phần cá nhân sở hữu	160.637 cổ phần, chiếm 1,07% vốn điều lệ
Số cổ phần đại diện sở hữu	Không có
Số cổ phần những người liên quan nắm giữ	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với công ty	Không



Những khoản nợ đối với công ty	Không
Lợi ích liên quan đến công ty	Không

Họ và tên	NGUYỄN DUY HIỀN
Giới tính	Nam
Ngày/tháng/năm sinh	10/09/1968
Số CMND/Hộ chiếu	182309088 – Nơi cấp: Công an Nghệ An
Nơi Sinh	Xã Xuân Hải – huyện Nghi Xuân – tỉnh Hà Tĩnh Việt Nam
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Xã Xuân Hải – huyện Nghi Xuân – tỉnh Hà Tĩnh Việt Nam
Địa chỉ thường trú	Khối 3 – Phường Quán Bàu – T.p. Vinh – Nghệ An
Trình độ văn hóa	10/10
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư vật liệu xây dựng
Quá trình công tác	
1991 - 2000	Cán bộ Kỹ thuật, Quản đốc phân xưởng – XN Gạch Nam Giang - Công ty Xây dựng số 6
2000 - 2003	Cán bộ, Giám đốc Nhà máy Granite Trung Đô - Công ty XD số 6
2003 - 2004	Giám đốc Trung tâm tư vấn Trung Đô, Công ty XD số 6
2004- T4/2008	Phó Giám đốc; Giám đốc XN Trung Đô Nam Giang - Công ty Xây dựng số 6
T5/2008 - 2011	Phó Giám đốc Công ty CP Trung Đô; Giám đốc XN Trung Đô Nam Giang



2011 đến 2016	Phó Giám đốc kiêm Ủy viên Ban kiểm soát Công ty CP Trung Đô; Giám đốc XN Trung Đô Nam Giang
2016 đến 2018	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc - CTCP Trung Đô, Giám đốc XN Trung Đô Nam Giang
2018 đến nay	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc CTCP Trung Đô
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty:	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Số cổ phần cá nhân sở hữu	211.630 cổ phần, chiếm 1,41% vốn điều lệ
Số cổ phần đại diện sở hữu	Không có
Số cổ phần những người liên quan nắm giữ	Bà Phan Thị Hoàng Yến (Vợ) – Số cổ phần sở hữu: 24.099 cổ phần, chiếm 0,16% vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với công ty	Không
Những khoản nợ đối với công ty	Không
Lợi ích liên quan đến công ty	Không



11.2. Ban kiểm soát

Họ tên	Chức vụ
Ông: Nguyễn Mạnh Tường	Trưởng ban kiểm soát
Ông: Trần Duy Lý	Thành viên ban kiểm soát
Ông: Trần Quốc Hùng	Thành viên ban kiểm soát

Sơ yếu lý lịch các thành viên ban kiểm soát như sau:

Họ và tên	NGUYỄN MẠNH TƯỜNG
Giới tính	Nam
Ngày/tháng/năm sinh	11/10/1959
Số CMND/Hộ chiếu	181351420 ngày 8/12/2007 – Nơi cấp: CA Nghệ An
Nơi Sinh	Mỹ Trạch, Bồ Trạch, Quảng Bình
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Mỹ Trạch, Bồ Trạch, Quảng Bình
Địa chỉ thường trú	Phường Bến Thủy– TP. Vinh – Nghệ An
Trình độ văn hóa	10/10
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
1979 - 1981	Kế toán Công ty Xây dựng số 6
1981 - 1983	Bộ đội
1984 - 2002	Kế toán Công ty Xây dựng số 6
2002 - 2005	Phó Phòng Tài chính kế toán Công ty Xây dựng số 6
2005 – T5/2008	Phó Phòng Tài chính kế toán CTCP Xây dựng số 6
T5/2008 - 2016	Phó Phòng Tài chính kế toán Công ty Cổ phần Trung Đô



2016 - T11/2019	Trưởng Ban Kiểm soát kiêm Phó phòng Tài chính kế toán - CTCP Trung Đô.
T11/2019 - nay	Trưởng Ban Kiểm soát CTCP Trung Đô
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty:	Trưởng Ban kiểm soát
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Số cổ phần cá nhân sở hữu	3.300 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ
Số cổ phần đại diện sở hữu	Không có
Số cổ phần những người liên quan nắm giữ	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với công ty	Không
Những khoản nợ đối với công ty	Không
Lợi ích liên quan đến công ty	Không

Họ và tên	TRẦN DUY LÝ
Giới tính	Nam
Ngày/tháng/năm sinh	10/09/1969
Số CMND/Hộ chiếu	181720383 – Nơi cấp: CA Hà Tĩnh
Nơi Sinh	Phúc Lộc, Can Lộc, Hà Tĩnh
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Phúc Lộc, Can Lộc, Hà Tĩnh
Địa chỉ thường trú	Xóm 12, Xã Nam Giang, huyện Nam Đàn, Nghệ An
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư vật liệu xây dựng



Quá trình công tác	
1993 - 1998	Cán bộ kỹ thuật – Công ty Xây dựng TP. Vinh
1999 - 2002	Cán bộ kỹ thuật – Công ty Xây lắp KDTH và XNK Nghệ An
2003 - 2004	Cán bộ kỹ thuật – Công ty Xây dựng Phương Bắc
2005 - 2011	Cán bộ kỹ thuật- XN Trung Đô Nam giang
2011 - 2016	Phó Giám đốc Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang
2016 - 2018	Phó Giám đốc Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang, Thành viên Ban Kiểm soát – CTCP Trung Đô
2018 đến nay	Thành viên BKS kiêm Công ty CP Trung Đô, Giám đốc Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty:	Thành viên BKS
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	Giám đốc Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang
Số cổ phần cá nhân sở hữu	10.953 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ
Số cổ phần đại diện sở hữu	Không có
Số cổ phần những người liên quan nắm giữ	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với công ty	Không
Những khoản nợ đối với công ty	Không
Lợi ích liên quan đến công ty	Không

Họ và tên	TRẦN QUỐC HÙNG
Giới tính	Nam
Ngày/tháng/năm sinh	29/05/1976
Số CMND/Hộ chiếu	182110246 – Nơi cấp: CA Nghệ An



Nơi Sinh	Nghi Hương – Cửa Lò – Nghệ An
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Nghi Hương – Cửa Lò – Nghệ An
Địa chỉ thường trú	Khối Tân Tiến – Phường Lê Mao –Tp. Vinh- Nghệ An.
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	
1999 – 2002	Cán bộ kỹ thuật, Phòng Kế hoạch - Công ty Xây dựng số 6
2002 – 2011	Trưởng phòng kế hoạch – Vật tư nhà máy Granite Trung Đô
2011 - 2018	Trưởng phòng kế hoạch – Vật tư nhà máy Granite Trung Đô kiêm Thành viên Ban kiểm soát CTCP Trung Đô
2018 đến nay	Thành viên Ban Kiểm soát kiêm Trưởng phòng Vật tư Công ty CP Trung Đô
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty:	Thành viên BKS kiêm trưởng phòng Vật tư
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Số cổ phần cá nhân sở hữu	12.230 cổ phần, chiếm 0,08% vốn điều lệ
Số cổ phần đại diện sở hữu	Không có
Số cổ phần những người liên quan nắm giữ	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với công ty	Không
Những khoản nợ đối với công ty	Không
Lợi ích liên quan đến công ty	Không

11.3. Giám đốc và các cán bộ quản lý

Họ tên	Chức vụ
Ông: Nguyễn Bá Hoan	Giám đốc
Ông: Trần Văn Hoàn	Phó Giám đốc
Ông: Nguyễn Duy Hiền	Phó Giám đốc
Ông: Đoàn Quang Lê	Kế toán trưởng

Sơ yếu lý lịch của ông Nguyễn Bá Hoan, ông Trần Văn Hoàn và ông Nguyễn Duy Hiền đã được liệt kê ở phần Hội đồng quản trị.

Họ và tên	ĐOÀN QUANG LÊ
Giới tính	Nam
Ngày/tháng/năm sinh	26/06/1979
Số CMND/Hộ chiếu	182150186, ngày cấp 08/12/2007 – nơi cấp Công an Nghệ An
Nơi Sinh	Xã Hưng Đạo – huyện Hưng Nguyên – tỉnh Nghệ An
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Nhân Thành – Yên Thành – Nghệ An
Địa chỉ thường trú	Khối 15, Phường Bến Thủy, T.P. Vinh, Nghệ An
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác	
2001 - 2005	Nhân viên kế toán – Công ty Xây dựng số 6
2005 - 2006	Nhân viên kế toán – CTCP Xây dựng số 6
2006 - 2007	Phó Kế toán trưởng – CTCP Xây dựng số 6



2007 – T5/2008	Kế toán trưởng – CTCP Xây dựng số 6
T5/2008 - nay	Kế toán trưởng – CTCP Trung Đô
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty:	Kế toán trưởng
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Số cổ phần cá nhân sở hữu	79.769 cổ phần, chiếm 0,53% vốn điều lệ
Số cổ phần đại diện sở hữu	Không có
Số cổ phần những người liên quan nắm giữ	Bà Nguyễn Thị Nhung (Vợ) – Số cổ phần nắm giữ: 11.000 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với công ty	Không
Những khoản nợ đối với công ty	Không
Lợi ích liên quan đến công ty	Không

12. Tài sản

Bảng 28. Tình hình tài sản công ty tại thời điểm 31/12/2019

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% Giá trị còn lại/Nguyên giá
1. Tài sản cố định hữu hình	591.396.062.540	175.077.636.279	29,60
Nhà cửa, vật kiến trúc	188.108.867.534	134.159.102.003	71,32
Máy móc thiết bị	324.590.917.100	17.501.700.728	5,39
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	77.841.611.983	23.074.191.757	29,64
Thiết bị, dụng cụ quản lý tài sản khác và tài sản khác	854.665.923	342.641.791	40,10
2. Tài sản cố định vô hình	1.000.000.000	250.000.000	25,00



Giá trị thương hiệu	1.000.000.000	250.000.000	25,00
3. Bất động sản đầu tư	29.997.504.069	22.798.103.099	76,00
Giá trị 3 tầng đế của toà nhà trung tâm thương mại Trung Đô Tower tại đại lộ Lenin, Tp. Vinh	29.997.504.069	22.798.103.099	76,00
TỔNG CỘNG	622.393.566.609	198.125.739.378	31,83

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 của CTCP Trung Đô)

Bảng 29. Tình hình tài sản công ty tại thời điểm 31/03/2020

Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% Giá trị còn lại/Nguyên giá
1. Tài sản cố định hữu hình	589.696.062.540	166.212.904.103	28,19
Nhà cửa, vật kiến trúc	188.108.867.534	132.489.232.305	70,43
Máy móc thiết bị	322.890.917.100	12.021.448.308	3,72
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	77.841.611.983	21.380.966.098	27,47
Thiết bị, dụng cụ quản lý tài sản khác và tài sản khác	854.665.923	321.257.392	37,59
2. Tài sản cố định vô hình	1.000.000.000	237.500.000	23,75
Giá trị thương hiệu	1.000.000.000	237.500.000	23,75
3. Bất động sản đầu tư	29.997.504.069	22.464.186.079	74,89
Giá trị 3 tầng đế của toà nhà trung tâm thương mại Trung Đô Tower tại đại lộ Lenin, Tp. Vinh	29.997.504.069	22.464.186.079	74,89
TỔNG CỘNG	620.693.566.609	188.914.590.182	30,44

Bảng 30. Tình hình sử dụng đất của công ty

TT	Tên khu đất	Mô tả khu đất	Văn bản pháp lý	Diện tích (m ²)	Tình trạng sử dụng đất
1	Khu đất tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An	Thời hạn cho thuê đất là 20 năm kể từ 18/07/2003 đến 18/07/2023 và nộp tiền thuê đất hàng năm	Giấy chứng nhận quyền SDD được cấp theo quyết định số 511/QĐ – UB. ĐC của UBND tỉnh Nghệ An	1.308,7	Xây dựng văn phòng trung tâm tư vấn xây dựng
2	Khu đất tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An	Thời hạn cho thuê đất là 20 năm kể từ 18/07/2003 đến 18/07/2023 và nộp tiền thuê đất hàng năm	Quyết định số 509/QĐ –UB. ĐC Hợp đồng thuê đất số 44/HĐ-TĐ	5.436,1	Xây dựng văn phòng xí nghiệp thi công cơ giới và thiết bị
3	Khu đất tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An	Thời hạn cho thuê đất là 20 năm kể từ 18/07/2003 đến 18/07/2023 và nộp tiền thuê đất hàng năm	Quyết định số 508/QĐ – UB. ĐC Hợp đồng thuê đất số 39/HĐ-TĐ	4.150,3	Xây dựng văn phòng xí nghiệp cơ khí và xây dựng
4	Khu đất tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An	Thời hạn cho thuê đất là 20 năm kể từ 18/07/2003 đến 18/07/2023 và nộp tiền thuê đất hàng năm	Quyết định số 510/QĐ – UB. ĐC Hợp đồng thuê đất số 128/HĐ-TĐ	7.611,8	Xây dựng văn phòng công ty
5	Khu đất tại xã Hưng Đạo, huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An	Thời hạn thuê đất đến hết ngày 31/12/2053	Hợp đồng thuê đất số 19/HĐ-TĐ	48.779,7	Làm bãi tập kết vật liệu sản xuất
6	Khu đất tại xã Nam Giang, huyện Nam Đàn, Nghệ An	Gồm 2 khu đất, thời hạn thuê đến 31/12/2053	Hợp đồng thuê đất số 24/HĐ-TĐ	127.462,7	Xây dựng văn phòng, bãi tập kết vật liệu,



					sản xuất gạch, trạm trộn bê tông
7	Khu đất tại xã Bắc Sơn, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thời hạn đến 24/01/2067	Hợp đồng thuê đất số 47/2017/HĐTD	75.449,5	Xây dựng nhà máy gạch Tuynel đất đỏ

(Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô)

Bảng 31. Tình hình tài sản dở dang của Công ty

Đơn vị: Đồng

Tài sản dở dang	31/12/2018	31/12/2019
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang(i)	82.896.766.583	166.113.912.507
2. Chi phí sản xây dựng cơ bản dở dang	25.462.827.964	21.707.107.229
<i>Mua sắm tài sản cố định</i>	<i>4.302.017.026</i>	<i>1.653.701.653</i>
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>	<i>21.160.810.938</i>	<i>20.053.405.576</i>
- Nhà giới thiệu sản phẩm tại TP. HCM (ii)	9.796.782.820	-
- Dự án nhà máy gạch Tuynel đất đỏ Hà Tĩnh (iii)	-	304.186.446
- Dự án nhà máy gạch Trung Đô Nghi Văn (iv)	9.254.866.478	17.684.572.361
- Công trình khác	2.109.161.640	2.064.646.769
Tổng cộng	108.359.594.547	187.821.019.736

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 CTCP Trung Đô)

Ghi chú:

(i) Là chi phí xây dựng tại Dự án thành phần N03-T6 Khu Ngoại giao đoàn tại Hà Nội.

Căn cứ pháp lý của dự án là Hợp đồng chuyển nhượng quyền phát triển dự án thành phần N03 - T6 Khu Ngoại giao đoàn tại Hà Nội số 2032/ HANCORP.-TD ngày 30 tháng 12 năm 2011 do Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Trung Đô, Hợp đồng hợp tác liên danh số 01/2010/HĐHT ngày 24 tháng 01 năm 2010 với Công ty Cổ phần Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp để đầu tư thứ phát xây dựng nhà cao tầng trên ô đất có ký hiệu N03-T6 thuộc dự án khu ngoại giao đoàn do Tổng Công ty Xây dựng làm chủ đầu tư.



Tổng Giá trị Hợp đồng: 72.811.125.000 VND (47.745.000 x 1.525 m²). Theo quyết định số 312/QĐ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội thì Công ty Cổ phần Trung Đô đầu tư 55% vốn, Công ty Cổ phần Xây dựng đô thị và Khu công nghiệp đầu tư 45% vốn, số tầng xây dựng: 21 tầng, diện tích xây dựng 1.525 m², tổng diện tích sàn xây dựng 32.025 m², diện tích sàn sử dụng (phần nhà ở) 20.588 m², diện tích sàn sử dụng (phần dịch vụ công cộng) 4.575 m².

Ngày 11 tháng 8 năm 2016, thỏa thuận 3 bên số 01/2016/TTBB đã thống nhất chuyển giao quyền và nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh nói trên của Công ty Cổ phần Xây dựng Đô thị và Khu Công nghiệp sang cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Bình. Tên liên danh được đổi thành “LIÊN DANH CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN BÌNH”, tỷ lệ góp vốn được giữ nguyên trước khi thay đổi liên danh. Năm 2018, căn cứ theo phụ lục hợp đồng số 01/2018/PLHĐ/N03-T6/TRUNGDO-TASECOLAND về việc hợp tác liên danh đầu tư xây dựng Tòa nhà cao tầng N03 – T6 tại dự án Khu Ngoại giao đoàn, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội giữa Công ty cổ phần Trung Đô và Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (trước đây là Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản An Bình) nhất trí các nội dung về việc: (1) triển khai các hoạt động đầu tư, khai thác, kinh doanh và quản lý vận hành dự án Tòa nhà chung cư cao tầng trên lô đất ký hiệu N03-T6 thuộc Dự án Khu đô thị mới Ngoại giao đoàn; (2) việc đầu tư vốn, quản lý, sử dụng vốn đầu tư thực hiện Dự án; (3) xác định phân chia các sản phẩm, lợi ích trong Dự án thuộc quyền thụ hưởng của mỗi Bên.

(ii) Công trình nhà giới thiệu sản phẩm tại thành phố Hồ Chí Minh đã được công ty chuyển nhượng lại trong tháng 01 năm 2019.

(iii) Ngày 24/01/2017, UBND tỉnh Hà Tĩnh đã có Quyết định số 352/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà máy gạch Tuynel đất đồi Trung đô Hà Tĩnh tại xã Bắc Sơn, huyện Thạch Hà. Tổng mức đầu tư dự kiến của dự án: 157.742.000.000 đồng bằng nguồn vốn tự có của nhà đầu tư. Ngày 10/11/2018 Hội đồng quản trị Công ty CP Trung Đô đã ra quyết định số 35/HĐQT về việc phê duyệt tổng giá trị quyết toán hoàn thành dự án đầu tư Nhà máy gạch Tuynel đất đồi Trung Đô Hà Tĩnh với tổng giá trị quyết toán là 163.731.1230.000 VND.

(iv) 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.

Chi phí xây dựng Dự án chung cư N03-T6 tại thời điểm 31/03/2020 như sau:



Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	01/01/2020	31/03/2020
Dự án Chung cư N03-T6	166.113.912.507	170.479.053.402
Tổng cộng	166.113.912.507	170.479.053.402

(Nguồn: BCTC Quý I/2020 CTCP Trung Đô)

13. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

13.1. Kế hoạch hoạt động năm 2020

- + Hoàn thành công tác san nền và hạ tầng giai đoạn 1 khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô, hoàn thành phần dự án xây dựng nhà máy tấm lớn giai đoạn 1
- + Ký hợp đồng mua bán dây chuyền thiết bị sản xuất tấm lớn
- + Thành lập các công ty con, công ty liên kết, các chi nhánh để huy động vốn để thực hiện các dự án nêu trên
- + Thực hiện công tác phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ công ty khi được ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 thông qua.



13.2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2020

Bảng 32. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2020

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2020		Năm 2021	
		Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2019	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2020
Doanh thu thuần	Triệu đồng	665.000	0,33%	750.000	12,78%
Vốn điều lệ	Triệu đồng	300.000	100%	300.000	-
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	68.000	(24,30%)	68.000	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	10,2	-	9,06	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Vốn điều lệ	%	22,67	-	22,67	-
Cổ tức	%	15-20	-	15-20	-

(Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô)

Ghi chú:

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của công ty do Hội đồng quản trị công ty đề ra và chưa được thông qua Đại hội đồng cổ đông của Công ty.

Chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế được đặt ra thấp hơn so với thực tế thực hiện của năm 2019, công ty nhận định và dự báo dựa trên các nguyên nhân sau:

- Công ty vừa đưa nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh với vốn đầu tư 170 tỷ đưa vào vận hành. Năm 2020 nhà máy này dự kiến chỉ đạt 60% công suất, lại chịu khấu hao và lãi vay lớn nên làm giảm lợi nhuận công ty.



- Công ty dự kiến Quý IV/2021 sẽ đưa 01 dây chuyền tấm lớn của dự án Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng vào hoạt động và sẽ làm tăng doanh thu của năm 2021 so với năm 2020.
- Chi phí điện, năng lượng tăng khoản 9%, giá bán không tăng làm lợi nhuận giảm.
- Nhu cầu VLXD giảm do thị trường bất động sản giảm làm khó khăn cho việc bán hàng.
- Tình hình dịch bệnh Covid-19 làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến SXKD của công ty

Căn cứ để đạt được kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trên là:

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty được lập căn cứ vào dự đoán và ước tính dựa trên các thông tin giả định tại thời điểm lập kế hoạch. Các ước tính này có thể được điều chỉnh khi tình hình thực tế có nhiều thay đổi. Trên cơ sở phân tích các yếu tố thuận lợi và khó khăn do khách quan và chủ quan đem lại, Ban lãnh đạo Công ty sẽ có bước điều chỉnh kế hoạch tài chính và lợi nhuận một cách thận trọng để hoàn thành tốt nhất các mục tiêu đã đề ra và phát triển ổn định.

Tuy nhiên, để tránh rủi ro và đảm bảo đạt được các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh trên, Ban điều hành Công ty cũng đã đề ra một số biện pháp cụ thể như sau:

- Công tác xây dựng và phát triển thương hiệu: Toàn thể lãnh đạo và CBCNV toàn Công ty cùng nhau phát triển thương hiệu Trung Đô. Thương hiệu đã được các bạn hàng truyền thống và người tiêu dùng đánh giá cao trong những năm qua, thực hiện mỗi cổ đông, mỗi người lao động là một người bạn hàng, là một tiếp thị viên đặc lực cho Công ty.
- Tạo ra nguồn vốn để đầu tư, duy trì và phát triển sản xuất và quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh theo hệ thống toàn Công ty
- + Huy động mọi nguồn vốn để thực hiện đầu tư các dự án mới như: vốn tự có, vốn góp huy động, vốn vay ngân hàng thương mại và các nguồn vốn khác.
- + Năm 2020 vốn cần thiết để đầu tư vào các dự án như Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô; dự án N03 – T6 là rất lớn, do đó công ty dự kiến tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ đồng để cân đối tỷ trọng giữa vốn chủ sở hữu và vốn vay để giảm áp lực về việc trả lãi vay.
- + Nâng cấp phần mềm quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh theo hệ thống trong toàn công ty
- Thực hiện nhiệm vụ sản xuất vật liệu xây dựng

Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng là mục tiêu hàng đầu mà Công ty chú trọng nhằm tăng doanh thu năm 2020 và thúc đẩy tăng doanh thu trong những năm tới. Để thực hiện mục tiêu này Công ty đặt ra chương trình hành động với các công việc cụ thể sau:



- + Quản trị tốt khâu cung ứng nguyên vật liệu;
- + Quản trị tốt tồn kho nguyên nhiên liệu, vật tư đầu vào và sản phẩm;
- + Quản trị tốt về chất lượng và giá thành sản phẩm;
- + Quản trị tốt về nguồn nhân lực.
- Kinh doanh bất động sản và xây lắp
- + Hoàn thành nhanh chóng các dự án đang dở dang và triển khai các dự án mới;
- + Củng cố và phát triển lực lượng cán bộ và lao động của Xí nghiệp xây lắp để thực hiện tốt các công trình do Công ty làm chủ đầu tư.
- Tiếp tục sắp xếp lại bộ máy quản lý đủ mạnh, phù hợp, gọn nhẹ, tăng cường công tác quản trị điều hành Công ty theo hướng chuyên nghiệp, giao trách nhiệm rõ ràng từ Ban điều hành đến các phòng đơn vị.
- Xây dựng phương án hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trên cơ sở bám sát thị trường, thu thập thông tin để xử lý linh hoạt trong các phương án đầu tư và sản xuất kinh doanh;
- Phát động phong trào phát huy sáng kiến, cải tiến kỹ thuật, hàng năm Phòng Kỹ thuật Công ty cần phải tổng kết công tác sáng kiến, cải tiến kỹ thuật trong toàn Công ty để động viên cổ vũ những tập thể, cá nhân có sáng kiến cải tiến kỹ thuật nhằm tạo điều kiện cho người lao động cống hiến tài năng và trí tuệ của mình cho Công ty.

Kết quả hoạt động kinh doanh Quý I/2020 so với kế hoạch:

Bảng 33. Kết quả hoạt động kinh doanh Quý I/2020 so với kế hoạch:

Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch năm 2020	Thực hiện Quý I/2020	% so với kế hoạch
Doanh thu thuần	Triệu đồng	665.000	121.440	18,3
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	68.000	8.782	12,9
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	10,2	7,2	-

Nguồn: Số liệu tính toán dựa trên BCTC Quý I/2020 CTCP Trung Đô



14. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của Tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán FPT đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Trung Đô cũng như các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang triển khai. Chúng tôi nhận thấy rằng, Công ty Cổ phần Trung Đô là doanh nghiệp có vị thế hoạt động trong ngành, có đội ngũ cán bộ công nhân viên lành nghề và Ban lãnh đạo có bản lĩnh, năng động trong sản xuất kinh doanh, đầu tư các dự án của công ty.

Dựa trên kết quả kinh doanh các năm vừa qua cùng với dự báo về triển vọng phát triển ngành trong những năm sắp tới, chúng tôi cho rằng kế hoạch kinh doanh và lợi nhuận của Công ty trong năm tới là phù hợp và khả thi nếu như không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình đưa ra quyết định đầu tư. Công ty cổ phần Chứng khoán FPT không sở hữu bất kỳ cổ phiếu nào của Công ty Cổ phần Trung Đô.

15. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức

Theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Luật số 62/2010/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2011: “Công ty đại chúng đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng phải cam kết đưa chứng khoán vào giao dịch trên thị trường có tổ chức trong thời hạn một năm, kể từ ngày kết thúc đợt chào bán được Đại hội đồng cổ đông thông qua.”

Hiện tại, Công ty đang đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (sàn giao dịch UPCoM) theo Quyết định chấp thuận đăng ký giao dịch số 188/QĐ-SGDHN. Đối với cổ phiếu phát hành thêm, công ty cam kết sẽ thực hiện thủ tục lưu ký bổ sung và đăng ký giao dịch bổ sung theo đúng quy định của pháp luật.

16. Thông tin về những cam kết chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Không có



17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán

Không có

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

- 1. Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông Công ty cổ phần Trung Đô
- 2. Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu
- 3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:** 15.000.000 cổ phiếu

Trong đó:

- *Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: 7.500.000 cổ phiếu*
- *Chào bán riêng lẻ: 7.500.000 cổ phiếu*

4. Giá chào bán dự kiến: 12.000 đồng/cổ phiếu

5. Phương pháp tính giá

Căn cứ theo giá trị sổ sách của công ty tại thời điểm 31/12/2018 (số liệu BCTC) và nhu cầu sử dụng vốn, ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 ngày 29/05/2019 của Công ty cổ phần Trung Đô đã phê duyệt giá chào bán là 12.000 đồng/cổ phần.

6. Phương pháp phân phối

• Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Tỷ lệ thực hiện quyền 2:1 (cổ đông sở hữu 02 cổ phần được quyền mua 01 cổ phần mới)

Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần thập phân bị hủy bỏ

Trường hợp số cổ phiếu lẻ phát sinh và số cổ phiếu do các cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện quyền mua không hết (nếu có), ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định chào bán cho các đối tượng khác sao cho không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Tỷ lệ chào bán thành công là 70% tương ứng số tiền thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu là 63.000.000.000 đồng. Trong trường hợp không thu đủ tiền từ đợt phát hành, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lên phương án huy động từ các nguồn khác như vay vốn thương mại, ...

• Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược

Số lượng nhà đầu tư và quy mô dự kiến chào bán là dưới 100 nhà đầu tư với các tiêu chí lựa chọn:



- + Có tiềm lực về tài chính, có cam kết gắn bó lợi ích lâu dài với công ty,
- + Ưu tiên đối tác truyền thống, tiềm năng của công ty
- + Có tỷ lệ sở hữu cổ phần sau đợt chào bán phù hợp với quy định của pháp luật.

Danh sách nhà đầu tư dự kiến chào bán

STT	Đối tác chiến lược	Số cổ phần phát hành dự kiến	Số CMND/ DKKD/ MST	Tổng giá trị phát hành (đồng)
1	Công ty CP Phương Hoàng PNIX	1.400.000	2901661908	16.800.000.000
2	Công ty TNHH Phú Minh	1.200.000	0800265012	14.400.000.000
3	Công ty CP TM XD Rồng Việt	1.200.000	0102300362	14.400.000.000
4	Công ty TNHH Việt Hương	700.000	0400404751	8.400.000.000
5	Công ty CP Xuất nhập khẩu Nam Long	1.000.000	2801665017	12.000.000.000
6	Công ty TNHH Tâm Thanh Sơn	200.000	5801340568	2.400.000.000
7	Công ty CP liên danh tư vấn và xây dựng- Cofec	800.000	0100113575	9.600.000.000
8	Công ty TNHH thiết bị gốm sứ Glisten Việt Nam	1.000.000	5701285835	12.000.000.000
Tổng cộng		7.500.000		90.000.000.000

7. Thời gian phân phối cổ phiếu:

Trong năm 2020 và đảm bảo hoàn thành đợt chào bán trong vòng 90 ngày kể từ ngày UBCKNN thông báo nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của công ty.



Sau khi nhận được Quyết định chấp thuận phương án phát hành của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà nước, Công ty cổ phần Trung Đô thực hiện phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến như sau:

STT	Hạng mục	Thời gian (dự kiến)
1	Ủy ban Chứng khoán cấp giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng	D
2	Công bố thông tin	D + 3
3	Thông báo VSD về ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu mới phát hành thêm	D + 1
4	Chốt danh sách cổ đông	D + 21
5	VSD gửi danh sách chốt cho Công ty (Danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của cổ đông hiện hữu)	D + 23
6	Công ty gửi công văn xác nhận cho VSD	D + 24
7	Các cổ đông, nhà đầu tư chiến lược thực hiện đăng ý mua, chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua cổ phiếu: - Cổ đông đã lưu ký: nộp tiền thông qua Công ty chứng khoán nơi mở tài khoản. - Cổ đông chưa lưu ký: nộp tiền vào tài khoản của Trung Đô	D + 45
8	Báo cáo kết quả phát hành lên Ủy ban chứng khoán Nhà nước trên cơ sở danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu	D + 50
9	Thực hiện thay đổi Đăng ký kinh doanh	D + 55
10	Nộp hồ sơ đăng ký giao dịch bổ sung cho Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội	D + 60
11	Nộp hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung cho VSD	D + 60



12	Quyết định chấp thuận đăng ký giao dịch bổ sung	D + 70
13	Công ty chọn ngày giao dịch đầu tiên cho cổ phiếu niêm yết bổ sung	D + 90

8. Đăng ký mua cổ phiếu

Thời hạn đăng ký: Tối thiểu 20 ngày kể từ ngày được phép thực hiện quyền tại CTCP Trung Đô.

Thời hạn: Theo quy định tối thiểu là 20 ngày, công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Đăng ký mua cổ phiếu: Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở TVLK nào sẽ đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần tại TVLK đó. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký chứng khoán đăng ký mua cổ phiếu tại Công ty cổ phần Trung Đô (Địa chỉ: 205, Lê Duẩn – TP. Vinh – Nghệ An).

Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu: Không có

9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Trung Đô hiện nay không quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần của Công ty.

Theo **Điều 1 Khoản 2 của Nghị định số 60/2015/NĐ-CP** ngày 26/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty đại chúng như sau: (i) không hạn chế tỷ lệ (trừ khi Điều lệ công ty có quy định khác), (ii) trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam tham gia có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì theo điều ước quốc tế, (iii) nếu hoạt động của công ty thuộc ngành nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật có quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó, (iv) nếu công ty hoạt động trong ngành nghề kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu của nước ngoài thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%, (v) công ty hoạt động đa ngành nghề có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ



trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác. Nghị định 60 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/9/2015.

Hiện nay một số ngành nghề kinh doanh của công ty là ngành nghề có điều kiện thuộc trường hợp hạn chế tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài là 0% như: Sản xuất, truyền tải và phân phối điện (mã ngành: 3510) và Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan (mã ngành: 4661).

Như vậy, tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài của Công ty là 0%.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng, cổ phiếu không chào bán hết được phân phối lại cho các đối tượng khác bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ thời điểm hoàn thành đợt chào bán.

Cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán và theo quy định của pháp luật.

11. Các loại thuế liên quan

- + Thuế thu nhập doanh nghiệp: 20%
- + Thuế giá trị gia tăng: 10%
- + Các loại thuế và lệ phí nộp theo quy định hiện hành

12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán được chuyển vào tài khoản phong tỏa của công ty, chi tiết như sau:

- + Tên chủ tài khoản: Công ty cổ phần Trung Đô
- + Mở tại: Ngân hàng TMCP Phương Đông - chi nhánh Nghệ An
- + Số hiệu tài khoản: 0121100020567009

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và chào bán cổ phần riêng lẻ đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua (theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường thông qua lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản) như sau:

- Tăng thêm nguồn vốn thực hiện dự án đầu tư Nhà máy sản xuất vật liệu tấm lớn cao cấp Trung Đô tại xã Nghi Văn, Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;



- Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Cơ cấu các khoản nợ vay nhằm tăng năng lực tài chính của công ty.

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Kế hoạch sử dụng vốn và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ năm 2020 đã được Hội đồng Quản trị công ty thông qua theo Nghị quyết số 26/NQ-HĐQT ngày 15/05/2020. Chi tiết phương án như sau:

Bảng 34. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Đơn vị: Đồng

STT	Nội dung	Thời gian dự kiến thanh toán	Số tiền thanh toán dự kiến được giải ngân từ đợt chào bán
1	Trả nợ ngân hàng, cơ cấu lại nguồn vốn	Trong Quý III và Quý IV/2020	104.229.000.000
1.1	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh TP.Vinh		57.451.000.000
1.2	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Nghệ An		46.778.000.000
2	Trả cho người bán ngắn hạn	Trong Quý III và Quý IV/2020	75.771.000.000
2.1	Trả cho người bán của Xí nghiệp Trung Đô 1		12.875.000.000
2.2	Trả cho người bán của Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang		8.114.000.000
2.3	Trả cho người bán của Nhà máy Granite Trung Đô		52.505.000.000
2.4	Trả cho người bán của Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh		2.277.000.000
Tổng cộng			180.000.000.000

Theo đó, các khoản thanh toán sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cụ thể như sau:

- Trả nợ của Công ty với các Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh TP. Vinh và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Nghệ An. Thời gian dự



kiến trả là trong Quý III và Quý IV năm 2020, dựa trên các hợp đồng cho vay hạn mức của Công ty ký kết với các ngân hàng nêu trên.

- Thanh toán cho người bán theo các hợp đồng kinh tế trong đó Công ty hoặc các Xí nghiệp thành viên là chủ thể tham gia ký kết hợp đồng (gồm các Xí nghiệp Trung Đô 1, Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang, Nhà máy Granite Trung Đô và Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh). Các khoản dự kiến thanh toán gồm các khoản chi phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty như mua vật liệu xây dựng để sản xuất gạch và bê tông tươi, tiền điện sản xuất, tiền than,...và đều được dự kiến chi trả trong Quý III, IV/2020.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT (FPTS)

Trụ sở chính : Số 52 Lạc Long Quân, P. Bưởi, Q. Tây Hồ, TP. Hà Nội

Điện thoại : 024 3773 7070 **Fax:**024 3773 9058

Website : www.fpts.com.vn

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

Trụ sở chính : Số 8 Cát Linh, P. Cát Linh, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội

Điện thoại : 024 3761 3399 **Fax:**024 3761 5599

Website : www.ntva.vn



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Trung Đô

IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN

Nghệ An, ngày 03 tháng 07 năm 2020

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

GIÁM ĐỐC



NGUYỄN HỒNG SƠN

NGUYỄN BÁ HOAN

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN MẠNH TƯỜNG

ĐOÀN QUANG LÊ

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT

GIÁM ĐỐC TƯ VẤN TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP



NGUYỄN THỊ HẠNH



X. PHỤ LỤC

Phụ lục I: Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần gần nhất;

Phụ lục II: Bản sao Điều lệ tổ chức và hoạt động thay đổi lần gần nhất;

Phụ lục III: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên ngày 29/05/2019 kèm biên bản họp và Tờ trình số 15/TTr-ĐHĐCĐ ngày 16/05/2019 về phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2020; Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 56/NQ-TRUNGDO ngày 10/12/2019 kèm biên bản kiểm phiếu và tờ trình lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản;

Phụ lục IV: Nghị quyết HĐQT số 60/NQ-HĐQT ngày 17/12/2019 về việc triển khai chi tiết phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ năm 2019 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ; Nghị quyết HĐQT số 26/NQ-HĐQT ngày 15/05/2020 về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và chào bán cổ phiếu riêng lẻ; Nghị quyết HĐQT số 21/NQ-HĐQT ngày 14/04/2020 về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng;

Phụ lục IV: Báo cáo tài chính năm 2018, năm 2019 đã được kiểm toán, BCTC Quý I năm 2020.