

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205, Đường Lê Duẩn, Phường Trung Đô, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam
Điện thoại: (84-38) 3844410 Fax (84-38) 3830431

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN
VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2012
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

MỤC LỤC	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 05
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	06 - 07
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	08 - 10
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH	11
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	12
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13 - 43

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Trung Đô (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của Ban Giám đốc cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2012.

Khái quát chung

Công ty Cổ phần Trung Đô tiền thân là Công ty Xây dựng Số 6 (thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội) được cổ phần hóa theo Quyết định số 2348/QĐ-BXD ngày 22 tháng 12 năm 2005 của Bộ Xây dựng. Công ty chính thức đi vào hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2900324272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22 tháng 02 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần 07 ngày 26 tháng 12 năm 2012.

Tên Công ty	: Công ty Cổ phần Trung Đô
Tên bằng tiếng Anh	: Trung Do Joint Stock Company
Tên viết tắt	: TRUNGDO
Địa chỉ trụ sở chính	: Số 205, Đường Lê Duẩn, Phường Trung Đô, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.
Vốn điều lệ	: 80.000.000.000 VND (Tám mươi tỷ đồng)
Vốn pháp định	: 6.000.000.000 VND (Sáu tỷ đồng)

Công ty Cổ phần Trung Đô có 01 chi nhánh và thực hiện kinh doanh tại 05 địa điểm kinh doanh như sau:

Chi nhánh/ địa điểm kinh doanh	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Trung Đô - Trung tâm Tư vấn Xây dựng Trung Đô	: Số 231, Đường Lê Duẩn, Phường Trung Đô, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.
Xí nghiệp Công ty Trung Đô Nam Giang	: Xóm 12, Xã Nam Giang, Huyện Nam Đàn, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.
Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai	: Khối 10, Thị trấn Hoàng Mai, Huyện Quỳnh Lưu, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.
Xí nghiệp Trung Đô I	: Số 15, Đường Cù Chính Lan, Phường Trung Đô, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.
Nhà máy Granite Trung Đô	: Đường Đặng Thai Mai, KCN Bắc Vinh, Xóm Vinh Xuân, Xã Hưng Đông, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.
Xí nghiệp Trung Đô Hồng Lĩnh	: Khối 11, Phường Đức Thuận, Thị xã Hồng Lĩnh, Tỉnh Hà Tĩnh
Sàn Giao dịch bất động sản Trung Đô	: Phường Hà Huy Tập, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Hoạt động kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần thứ bảy số 2900324272 ngày 26 tháng 12 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An Công ty hoạt động trong lĩnh vực sau:

+ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác:

- Xây dựng hệ thống cấp và thoát nước, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị và nông thôn, hệ thống điện chiếu sáng.

- Xây dựng đê, kè, cảng biển.
- Xây dựng công trình công nghiệp, thủy lợi, đường dây và trạm biến áp.
- + Kiểm tra và phân tích kỹ thuật:
 - Thí nghiệm các chỉ tiêu cơ lý hóa của đất, đá, nước, than, vật liệu xây dựng.
 - Dịch vụ kiểm định chất lượng các công trình xây dựng.
 - Chứng nhận sự an toàn chịu lực công trình và chứng nhận sự phù hợp chất lượng công trình xây dựng.
- + Xây dựng nhà các loại.
- + Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ.
- + Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác:
 - Phòng chống mối, mọt, côn trùng cho các công trình xây dựng, đê đập, cây xây.
 - Thi công, lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy.
- + Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng:
 - Bán buôn vật liệu xây dựng.
- + Hoạt động thiết kế chuyên dụng:
 - Tư vấn thiết kế, thẩm tra thiết kế và dự toán các công trình: dân dụng (nhà ở và công trình công nghiệp), 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 khí nông nghiệp).
 - Tư vấn khảo sát địa chất công trình.
 - Tư vấn giám sát các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp.
- + Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao
 - Sản xuất bê tông thương phẩm, các cấu kiện bê tông đúc sẵn, gạch không nung và vật liệu xây dựng khác.
- + Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.
- + Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
 - Kinh doanh khách sạn.
- + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
 - Kinh doanh nhà ở, khách sạn, siêu thị.
- + Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.
- + Chuẩn bị mặt bằng.
- + Sửa chữa máy móc, thiết bị.
- + Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp
 - Lắp đặt máy móc, dây chuyền sản xuất.
 - Vận hành nhà máy, thiết bị vệ sinh môi trường, công nghiệp, giao thông, thủy lợi.
- + Phá dỡ.
- + Sản xuất các cấu kiện kim loại.
- + Xây dựng công trình công ích.
- + Lắp đặt hệ thống điện.
- + Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.
- + Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- + Hoàn thiện công trình xây dựng.
 - Trang trí nội, ngoại thất công trình.
- + Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp.
- + Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.
 - Cho thuê kho bãi.
 - Lưu trữ các loại hàng hóa và phương tiện.
- + Cho thuê xe có động cơ.
 - Cho thuê các loại xe máy, cầu tháp, cầu tự hành, xe nâng.
- + Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.
 - Cho thuê máy móc, thiết bị thi công.
- + Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét.
 - Sản xuất gạch ốp lát Granite, ngói gốm sứ, gạch ngói tuynel các loại.
- + Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất:
 - Tư vấn, môi giới, định giá, quảng cáo bất động sản và quản lý bất động sản.

- + Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan.
 - Bán buôn than đá và nhiên liệu rắn khác.
 - Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan.
 - Bán buôn khí đốt và các sản phẩm liên quan.
- + Bán buôn kim loại và quặng kim loại.
 - Bán buôn sắt, thép, kim loại khác.

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành và giám sát Công ty trong suốt năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Bá Hoan	Thành viên
Ông Phạm Hải Linh	Thành viên
Ông Nguyễn Trọng Thắng	Thành viên
Ông Trần Văn Hoàn	Thành viên

Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Ánh Linh	Trưởng ban
Ông Nguyễn Duy Hiền	Ủy viên
Ông Trần Quốc Hùng	Ủy viên

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Bá Hoan	Giám đốc/ Đại diện theo pháp luật
Bà Nguyễn Thị Ánh Linh	Phó Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01/11/2012)
Ông Nguyễn Trọng Thắng	Phó Giám đốc
Ông Cao Sơn Đầu	Phó Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01/11/2012)

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Định giá ACC_Việt Nam (ACC_Việt Nam).

Kết quả hoạt động

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Trung Đô cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế là 36.100.714.545 VND được trình bày trong Báo cáo tài chính từ trang 08 đến trang 43 kèm theo.

Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính kế toán

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 và Công ty tiếp tục hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2013.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Trung Đô có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2012 cũng như Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ Chế độ Kế toán hiện hành;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán, ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở Công ty hoạt động liên tục.

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Trung Đô xác nhận đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc 



Nguyễn Bá Hoan
Giám đốc

Nghệ An, ngày 10 tháng 05 năm 2013



CÔNG TY KIỂM TOÁN - TƯ VẤN ĐỊNH GIÁ ACC VIỆT NAM

AUDITING - VALUATION CONSULTANCY ACC VIETNAM COMPANY

Trụ sở chính / Head Office: 11/24 Đào Tấn - Ba Đình - Hà Nội
VP/GD/Office: R402 - D11 - Sunrise Building - Trần Thái Tông - Cầu Giấy - Hà Nội

Điện thoại / Tel : (84-4) 3795 0839 - 2241 6223 * Fax : (84-4) 3795 0838

Email: info@acc-vietnam.com * Website: http://www.acc-vietnam.com

Số: 5113/BCKT - (ACC - Vietnam)

Hà Nội, ngày 10 tháng 05 năm 2013

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty Cổ phần Trung Đô

Kính gửi: **CÁC CỔ ĐÔNG**
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Định giá ACC_Việt Nam đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Trung Đô cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2012 bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 được lập ngày 10/05/2013 từ trang 08 đến trang 43 kèm theo.

Báo cáo tài chính đã được lập và trình bày theo Chế độ kế toán Việt Nam, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan với việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung ở các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc và Kiểm toán viên

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Giám đốc từ trang 02 đến trang 05, Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập, trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý và đảm bảo rằng Công ty tuân thủ đúng pháp luật và các qui định hiện hành, ngăn ngừa, phát hiện và xử lý những hành vi không tuân thủ pháp luật và các quy định trong Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán.

Cơ sở của ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán tuân theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và tiến hành kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và thuyết minh được trình bày trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời đánh giá các nguyên tắc kế toán được sử dụng và những ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá tổng quát về việc trình bày các thông tin trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Chúng tôi thực hiện cuộc kiểm toán nhằm đưa ra ý kiến về tình hình tài chính, sự tuân thủ các quy chế về quản lý đầu tư xây dựng cơ bản theo các thủ tục kiểm toán thông thường, không nhằm đưa ra ý kiến về giá trị quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình hoàn thành. Việc này chỉ thực hiện khi tiến hành các thủ tục kiểm toán đặc thù riêng áp dụng riêng cho quyết toán vốn đầu tư các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành.

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính quốc tế được phát hành ngày 27 tháng 03 năm 2012 với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Trung Đô tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN - TƯ VẤN ĐỊNH GIÁ ACC VIỆT NAM 



Nguyễn Văn Thành

Giám đốc

Chứng chỉ KTV số: 0814/KTV

Trương Khắc Tâm

Kiểm toán viên

Chứng chỉ KTV số: 0514/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2012

Mẫu B01-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		490.501.039.990	464.659.198.923
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	03	15.598.094.876	16.338.278.203
1. Tiền	111		15.598.094.876	16.338.278.203
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		7.631.250.000	6.131.250.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121	04	7.631.250.000	6.131.250.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		92.606.245.124	121.326.370.294
1. Phải thu khách hàng	131		58.781.179.018	54.971.028.042
2. Trả trước cho người bán	132		7.483.898.011	44.851.355.236
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Các khoản phải thu khác	135	05	32.592.153.338	27.640.744.938
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(6.250.985.243)	(6.136.757.922)
IV. Hàng tồn kho	140	06	359.235.571.823	311.234.427.737
1. Hàng tồn kho	141		359.235.571.823	311.234.427.737
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		15.429.878.167	9.628.872.689
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.840.802.062	1.710.466.628
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.213.070.689	574.771.527
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	07	856.571.811	385.867.871
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	08	5.519.433.605	6.957.766.663
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		90.395.198.084	114.213.300.037
II. Tài sản cố định	220		86.584.579.131	101.538.334.733
1. Tài sản cố định hữu hình	221	09	83.984.711.873	93.378.855.622
- Nguyên giá	222		293.423.276.291	278.956.981.632
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(209.438.564.418)	(185.578.126.010)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	10	600.000.000	650.000.000
- Nguyên giá	228		1.000.000.000	1.000.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(400.000.000)	(350.000.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	11	1.999.867.258	7.509.479.111
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	6.860.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	6.860.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		3.810.618.953	5.814.965.304
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	2.670.086.561	3.836.770.551
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	13	1.040.532.392	1.878.194.753
3. Tài sản dài hạn khác	268	14	100.000.000	100.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		580.896.238.074	578.872.498.960

Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 43 là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2012

(Tiếp theo)

Mẫu B01-DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		404.147.942.492	407.737.127.530
I. Nợ ngắn hạn	310		366.797.264.264	358.117.153.024
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	15	81.414.432.408	62.532.377.147
2. Phải trả người bán	312		96.229.996.225	56.921.764.779
3. Người mua trả tiền trước	313		27.162.400.648	17.767.708.586
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	16	9.624.426.843	15.102.345.435
5. Phải trả người lao động	315		6.642.890.574	7.199.832.208
6. Chi phí phải trả	316	17	80.000.000	(9.088.500)
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18	145.258.404.641	197.408.896.292
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		384.712.925	1.193.317.077
II. Nợ dài hạn	330		37.350.678.228	49.619.974.506
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	19	2.271.872.250	2.271.872.250
4. Vay và nợ dài hạn	334	20	34.058.212.661	45.343.524.829
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	955.273.789
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	21	1.020.593.317	1.049.303.638
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		176.748.295.582	171.135.371.430
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	176.748.295.582	171.135.371.430
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		28.930.000.000	28.930.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		34.687.171.338	29.394.535.981
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		5.004.137.883	4.539.455.383
9. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		28.126.986.361	28.271.380.066
10. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
11. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		580.896.238.074	578.872.498.960

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2012

Mẫu B01-DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	ĐVT	31/12/2012	01/01/2012
1. Tài sản thuê ngoài	001	VND	-	-
2. Vật tư, hàng hoá nhận giữ hộ, nhận gia công	002	VND	-	-
3. Hàng hoá nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược	003	VND	-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý	004	VND	9.780.268.634	9.780.268.634
5. Ngoại tệ các loại	007	USD	351,47	313,09
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008	VND	-	-

Nghệ An, ngày 10 tháng 05 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc





Nguyễn Mạnh Tường

Đoàn Quang Lê

Nguyễn Bá Hoan

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2012

Mẫu số: B02-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	23	416.689.241.751	397.406.081.351
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	24	286.557.382	301.688
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	25	416.402.684.369	397.405.779.663
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	340.344.672.935	317.503.438.725
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		76.058.011.434	79.902.340.938
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	786.155.251	131.018.721
7. Chi phí tài chính	22	28	15.717.855.428	21.677.489.431
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		15.683.033.199	19.458.966.028
8. Chi phí bán hàng	24		18.650.843.859	11.729.121.612
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		8.135.976.651	10.638.109.845
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		34.339.490.747	35.988.638.771
11. Thu nhập khác	31		2.034.624.784	779.818.683
12. Chi phí khác	32		273.400.986	112.464.184
13. Lợi nhuận khác	40		1.761.223.798	667.354.499
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		36.100.714.545	36.655.993.270
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	9.923.115.606	11.042.193.070
16. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	30	(1.040.532.392)	(1.878.194.753)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		27.218.131.331	27.491.994.953
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	3.402	3.436

Nghệ An, ngày 10 tháng 05 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc





Nguyễn Mạnh Tường

Đoàn Quang Lê

Nguyễn Bá Hoan

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Phương pháp trực tiếp

Năm 2012

Mẫu B03-DN
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2012	Năm 2011
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp DV và doanh thu khác	1	236.521.752.442	381.888.895.983
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(297.897.162.465)	(243.749.652.401)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(42.903.263.888)	(30.240.701.064)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(15.226.132.515)	(18.498.649.559)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	(11.084.607.929)	(6.502.179.769)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	225.734.477.028	141.347.400.688
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(96.645.012.879)	(178.302.505.166)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.499.950.206)	45.942.608.712
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(3.212.308.615)	(16.862.598.121)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	60.000.000	63.636.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.500.000.000)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	(6.860.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.292.936.013	131.018.721
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(3.359.372.602)	(23.527.943.036)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	168.462.992.115	189.037.357.194
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(149.205.918.477)	(191.099.696.066)
3. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(15.141.293.000)	(13.825.441.449)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	4.115.780.638	(15.887.780.321)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(743.542.170)	6.526.885.355
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	16.338.278.203	9.811.392.848
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	3.358.843	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	15.598.094.876	16.338.278.203

Nghệ An, ngày 10 tháng 05 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc





Nguyễn Mạnh Tường

Đoàn Quang Lê

Nguyễn Bá Hoan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B09-DN

(Các Thuyết minh được trình bày từ trang 13 đến trang 43 là bộ phận hợp thành
và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

1. KHÁI QUÁT CHUNG

Công ty Cổ phần Trung Đô tiền thân là Công ty Xây dựng Số 6 (thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội) được cổ phần hóa theo Quyết định số 2348/QĐ-BXD ngày 22 tháng 12 năm 2005 của Bộ Xây dựng. Công ty chính thức đi vào hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2900324272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22 tháng 02 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần 07 ngày 26 tháng 12 năm 2012.

Tên Công ty : Công ty Cổ phần Trung Đô
Tên bằng tiếng Anh : Trung Do Joint Stock Company
Tên viết tắt : TRUNGDO
Địa chỉ trụ sở chính : Số 205, Đường Lê Duẩn, Phường Trung Đô, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.
Vốn điều lệ : 80.000.000.000 VND (Tám mươi tỷ đồng)
Vốn pháp định : 6.000.000.000 VND (Sáu tỷ đồng)

Công ty Cổ phần Trung Đô có 01 chi nhánh và thực hiện kinh doanh tại 05 địa điểm kinh doanh như sau:

Chi nhánh/ địa điểm kinh doanh	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Trung Đô - Trung tâm Tư vấn Xây dựng Trung Đô	Số 231, Đường Lê Duẩn, Phường Trung Đô, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.
Xí nghiệp Công ty Trung Đô Nam Giang	Xóm 12, Xã Nam Giang, Huyện Nam Đàn, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.
Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai	Khối 10, Thị trấn Hoàng Mai, Huyện Quỳnh Lưu, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.
Xí nghiệp Trung Đô 1	Số 15, Đường Cù Chính Lan, Phường Trung Đô, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.
Nhà máy Granite Trung Đô	Đường Đặng Thai Mai, KCN Bắc Vinh, Xóm Vinh Xuân, Xã Hưng Đông, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.
Sàn Giao dịch bất động sản Trung Đô	Phường Hà Huy Tập, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Hoạt động kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần thứ bảy số 2900324272 ngày 26 tháng 12 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp, Công ty hoạt động trong lĩnh vực sau:

- + Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác:
 - Xây dựng hệ thống cấp và thoát nước, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị và nông thôn, hệ thống điện chiếu sáng.
 - Xây dựng đê, kè, cảng biển.
 - Xây dựng công trình công nghiệp, thủy lợi, đường dây và trạm biến áp.
- + Kiểm tra và phân tích kỹ thuật:

- Thí nghiệm các chỉ tiêu cơ lý hóa của đất, đá, nước, than, vật liệu xây dựng.
- Dịch vụ kiểm định chất lượng các công trình xây dựng.
- Chứng nhận sự an toàn chịu lực công trình và chứng nhận sự phù hợp chất lượng công trình xây dựng.
- + Xây dựng nhà các loại.
- + Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ.
- + Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác:
 - Phòng chống mối, mọt, côn trùng cho các công trình xây dựng, đê đập, cây xây.
 - Thi công, lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy.
- + Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng:
 - Bán buôn vật liệu xây dựng.
- + Hoạt động thiết kế chuyên dụng:
 - Tư vấn thiết kế, thẩm tra thiết kế và dự toán các công trình: dân dụng (nhà ở và công trình công nghiệp), 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 khí nông nghiệp).
 - Tư vấn khảo sát địa chất công trình.
 - Tư vấn giám sát các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp.
- + Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao
 - Sản xuất bê tông thương phẩm, các cấu kiện bê tông đúc sẵn, gạch không nung và vật liệu xây dựng khác.
- + Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.
- + Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
 - Kinh doanh khách sạn.
- + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
 - Kinh doanh nhà ở, khách sạn, siêu thị.
- + Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.
- + Chuẩn bị mặt bằng.
- + Sửa chữa máy móc, thiết bị.
- + Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp
 - Lắp đặt máy móc, dây chuyền sản xuất.
 - Vận hành nhà máy, thiết bị vệ sinh môi trường, công nghiệp, giao thông, thủy lợi.
- + Phá dỡ.
- + Sản xuất các cấu kiện kim loại.
- + Xây dựng công trình công ích.
- + Lắp đặt hệ thống điện.
- + Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.
- + Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- + Hoàn thiện công trình xây dựng.
 - Trang trí nội, ngoại thất công trình.
- + Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp.
- + Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.
 - Cho thuê kho bãi.
 - Lưu trữ các loại hàng hóa và phương tiện.
- + Cho thuê xe có động cơ.
 - Cho thuê các loại xe máy, cầu tháp, cầu tự hành, xe nâng.
- + Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.
 - Cho thuê máy móc, thiết bị thi công.
- + Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét.
 - Sản xuất gạch ốp lát Granite, ngói gốm sứ, gạch ngói tuynel các loại.
- + Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất:
 - Tư vấn, môi giới, định giá, quảng cáo bất động sản và quản lý bất động sản.
- + Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan.
 - Bán buôn than đá và nhiên liệu rắn khác.

- Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan.
- Bán buôn khí đốt và các sản phẩm liên quan.
- + Bán buôn kim loại và quặng kim loại.
- Bán buôn sắt, thép, kim loại khác.

2. NHỮNG ĐIỂM QUAN TRỌNG TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

a) Kỳ, hình thức kế toán và cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính năm được bắt đầu từ ngày 01/01 cho đến ngày 31/12 năm dương lịch.
Hình thức kế toán: Nhật ký chung

Báo cáo tài chính được lập bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung tại Việt Nam. Các nguyên tắc này bao gồm các quy định tại các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính tại Việt Nam.

b) Chế độ kế toán áp dụng

Công ty thực hiện công tác kế toán theo chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 “Hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006”.

c) Ước tính kế toán

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

d) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

e) Chuyển đổi ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ thực tế tại các ngân hàng vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Số dư các khoản mục tiền tệ gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính kế toán được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm cuối năm theo quy định tại chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái”.

f) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Trong năm 2012, Công ty chưa xác định được giá trị thuần làm cơ sở tính toán dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Phương pháp tính giá hàng tồn kho là bình quân gia quyền.

g) Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định được trình bày theo nguyên giá và khấu hao lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do mua mới bao gồm giá mua và toàn bộ chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với tỷ lệ khấu hao theo quy định tại Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (Năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	25 - 50
Máy móc, thiết bị	06 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 05

Riêng một số tài sản cố định tại Nhà máy Granite Trung Đô, và Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang Công ty đã thực hiện khấu hao nhanh như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (Tháng)	
	Nhà máy Granite Trung Đô	Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang
Nhà cửa vật kiến trúc	49	
Máy móc, thiết bị	24 - 48	36 - 60
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	12	18 - 36
Thiết bị văn phòng	17 - 33	

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình là giá trị thương hiệu theo Quyết định số 1832/QĐ- BXD ngày 26/09/2005 của Bộ Xây dựng xác định giá trị doanh nghiệp với thời gian khấu hao trong vòng 20 năm.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty và chi phí đó được xác định một cách đáng tin cậy. Tất cả các chi phí sửa chữa và bảo trì khác được ghi nhận vào chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn hoặc vào báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

h) Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

Chi phí trả trước ngắn, dài hạn bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, máy móc thiết bị không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định hữu hình (balet, xe goòng, máy bơm, máy in ...) và các chi phí khác như sửa chữa máy móc thiết bị không đủ điều kiện ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng từ 1 đến 2 năm theo các quy định kế toán hiện hành.

i) Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25% trên thu nhập chịu thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bằng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

k) Chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả trong kỳ này. Chi phí phải trả được Công ty hạch toán những khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh kỳ này cho các đối tượng chịu chi phí để đảm bảo khi các khoản chi phí phải trả phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Số dư chi phí phải trả tại 31/12/2012 là khoản trích trước chi phí kiểm toán báo cáo tài chính năm 2012.

l) Dự phòng trợ cấp mất việc làm

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho Công ty từ 12 tháng trở lên Công ty thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho cán bộ công nhân viên dựa trên số năm làm việc và mức lương đóng cơ bản tại thời điểm thôi việc. Theo Luật Bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01/01/2009, Công ty và cán bộ công nhân viên phải đóng bảo hiểm thất nghiệp. Mức đóng mỗi bên được tính bằng 1% mức lương cơ bản và nhỏ hơn 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định ở từng thời kỳ.

Trợ cấp mất việc làm được trích và hạch toán theo quy định tại Thông tư số 82/2003/TT-BTC ngày 14/08/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn trích lập, quản lý, sử dụng và hạch toán Quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm tại doanh nghiệp và Thông tư số 180/2012/TT - BTC ngày 24/10/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý tài chính về chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động tại doanh nghiệp. Trong năm Công ty có chi trả trợ cấp mất việc làm cho 12 người với tổng số tiền 69.826.100 VND

m) Phân chia lợi nhuận, trích lập các quỹ

Lợi nhuận sau thuế có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ dự phòng tài chính và quỹ đầu tư phát triển từ lợi nhuận sau thuế của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Trong năm 2012, Công ty đã trích lập các quỹ, phân phối lợi nhuận năm 2011 theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2012 phê duyệt ngày 15/06/2012 như sau:

Trích lập/ phân phối	Tỷ lệ	Số tiền
Quỹ khen thưởng phúc lợi	03%	824.759.848
Quỹ dự phòng tài chính	05%	1.374.599.748
Quỹ đầu tư phát triển		5.292.635.357
Chia cổ tức năm 2011 (*)	25%	20.000.000.000

(*) Cổ tức được chia với tỷ lệ 25%/ mệnh giá cổ phần

Hàng năm, Công ty trích một phần từ lợi nhuận sau thuế vào quỹ dự trữ để bổ sung vốn điều lệ. Khoản trích này không vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

I) Ghi nhận doanh thu, chi phí

Doanh thu bán hàng

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

- (1) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (2) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (3) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (4) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (5) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu về bán hàng trong năm là bán thành phẩm gạch.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (1) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (2) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (3) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (4) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cung cấp dịch vụ trong năm 2012 bao gồm tư vấn thiết kế, thí nghiệm vật liệu xây dựng, thu phí định giá, cho thuê căn hộ, cho thuê mặt bằng, cho thuê máy móc. Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn cho thuê của các hợp đồng. Các khoản giảm trừ doanh thu của Công ty được thực hiện theo chính sách của Công ty, khách hàng mua đạt được giá trị nhất định sẽ nhận được tương ứng một lượng hàng theo quy định. Giá trị của lượng hàng này sẽ được giảm trừ tương ứng trên hóa đơn giá trị gia tăng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Doanh thu căn hộ

Đối với các căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến căn hộ đã được chuyển giao sang người mua. Đối với các căn hộ được bán trước khi xây

dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án căn hộ và người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu và giá vốn xây dựng được ghi nhận khi các nghĩa vụ có liên quan của Công ty đã hoàn tất. Do vậy khi Công ty bàn giao căn hộ cho người mua, Công ty sẽ ghi nhận doanh thu và giá vốn tương ứng. Khi Công ty thu tiền theo tiến độ, Công ty ghi nhận vào doanh thu chưa thực hiện.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Doanh thu hoạt động tài chính trong năm 2012 của Công ty bao gồm cổ tức được chia, lãi tiền gửi, tiền cho vay.

o) Chi phí đi vay

Lãi tiền vay của khoản vay liên quan trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

p) Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các khoản chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, đầu tư ngắn hạn.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả phải nộp khác, các khoản vay và chi phí phải trả.

Đánh giá sau ghi nhận ban đầu

Hiện chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

03. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tiền mặt	4.011.036.383	6.937.747.401
Tiền gửi ngân hàng	11.587.058.493	9.400.530.802
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VND)	341.538.365	1.331.116.511
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (VND)	107.385.970	407.527.878
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (VND)	9.875.236.357	6.743.076.314
Ngân hàng TMCP Sài Gòn (VND)	1.070.126	1.117.601
Ngân hàng NN và Phát triển Nông thôn Việt Nam (VND)	1.254.507.258	908.798.301
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (USD)	7.320.417	8.894.197
Cộng	15.598.094.876	16.338.278.203

04. Đầu tư ngắn hạn

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng Hà Nội (*)	6.131.250.000	6.131.250.000
Tiền cho vay - Công ty Cổ phần Bê tông xây dựng Hà Nội	1.500.000.000	-
Cộng	7.631.250.000	6.131.250.000

	31/12/2012 Số lượng Cổ phiếu	Tổng giá trị VND
(*) Đầu tư cổ phiếu	408.750	6.131.250.000
Cộng	408.750	6.131.250.000

05. Các khoản phải thu khác	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Xí nghiệp Xây dựng số 8 - Công ty 6	2.402.542.947	2.402.542.947
Xí nghiệp Xây dựng số 2	1.847.799.294	2.747.799.294
Chi Phí Cải Tạo Dây chuyền 1	563.704.974	563.704.974
Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng Đồng Hới	1.432.731.500	574.994.200
Phải thu chi phí phục vụ Dây chuyền 2	311.532.652	311.532.652
Phải thu nhân viên lái xe Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	200.867.992	241.523.239
Nhà ở công nhân viên, cơ khí, tập thể 7 gian	326.451.562	352.701.562
Chi hộ Công ty SKYE	115.083.263	115.083.263
Chi phí máy cấp liệu 2 lần	142.569.473	24.248.164
Chi phí máy ép than nâng cấp thành cán vảy	160.467.594	124.109.778
Xí nghiệp Xây dựng số 4	522.479.401	522.479.401
Xí nghiệp Xây dựng số 5	601.719.620	601.719.620
Xí nghiệp Xây dựng số 1	378.486.413	378.486.413
Đình Hùng - Phòng kỹ thuật Công ty	111.329.900	111.329.900
Công ty Đầu tư phát triển	-	126.557.000
Thuế GTGT chưa kê khai	157.321.588	776.872.199
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp - Dự án Nam Nguyễn Sỹ Sách	76.857.000	-
Show room Hà Nội - Đoàn Phước Long	90.868.000	90.868.000
Võ Đình Vinh - Phòng Kinh doanh	134.948.546	134.948.546
Tiền điện, tiền nước	33.550.150	45.244.500
Tiền xăng dầu	53.029.001	46.698.104
Phí quản lý chung cư Khu đô thị mới Nam Nguyễn Sỹ Sách	39.944.707	-
Công ty Cổ phần Trung Đô	117.733.000	26.433.000
Tiền vận chuyển xe thuê ngoài	269.949.578	256.317.573
Tiền thuế khấu trừ công trình lò, cảng cá	84.795.327	84.795.327
Bảo hiểm xã hội	493.729.707	487.126.550
Bùi Văn Kháng	324.528.000	324.528.000
Cao Huy Hải	599.405.000	599.405.000
Cao Tiến Mai	420.163.000	420.163.000
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Vinamex	1.154.232.000	-
Hồ Viết Vinh	476.836.000	476.836.000
Lê Xuân Quý	1.219.129.200	-
Lê Đăng Vinh	416.668.000	504.468.000
Nguyễn Hoài Bảo	613.858.000	613.858.000
Nguyễn Quốc Trọng	370.984.000	370.984.000
Nguyễn Thị Châu	504.093.000	504.093.000
Nguyễn Thị Ánh Linh	324.141.527	474.141.527
Nguyễn Văn Hùng	461.965.000	461.965.000
Nguyễn Xuân Hiệp	1.224.000.000	-
Phan Văn Vượng	2.227.139.500	438.905.500
Trần Quỳnh Long	397.228.000	397.228.000
Trần Thăng Long	363.290.000	363.290.000
Trần Thị Hiền	352.533.674	352.533.674
Trần Thị Hào	623.266.000	623.266.000
Tạm kê khai thuế GTGT dự án Nam Nguyễn Sỹ Sách	5.938.340.166	5.938.340.166
Võ Xuân Hồng	587.706.000	611.706.000
Đoàn Thị Sơn	200.000.000	200.000.000
Đào Khánh Linh	610.566.000	-
Đối tượng khác	2.511.588.082	2.816.917.865
Cộng	32.592.153.338	27.640.744.938

06. Hàng tồn kho

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Nguyên liệu, vật liệu	59.807.814.585	60.172.901.311
Công cụ, dụng cụ	346.517.828	301.924.279
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	216.446.694.759	189.982.296.516
Dự án khu đô thị Nam Nguyễn Sỹ Sách	110.100.757.006	160.599.746.691
Dự án nhà chung cư N03 -T6	70.831.623.976	1.834.934.820
Dự án chung cư 7 tầng cho người thu nhập thấp	18.590.381.339	418.856.273
Công trình nhà máy thủy điện PleiKrong	293.044.447	288.124.267
Công trình nhà máy điện Quế Phong	217.551.829	217.551.829
Nhà 21 tầng Trung Đô Tower	653.298.146	653.298.146
Công trình đường dốc dài Quỳnh Hợp	84.278.460	84.278.460
Công trình đường mòn Hồ Chí Minh	95.590.239	95.590.239
Công trình Trường THCS Phường Hồng Sơn - Vinh	285.818.182	285.818.182
Chi phí xây dựng dở dang bất động sản khác	61.818.182	7.891.110.593
Công trình đường Nghèn Đồng Lộc	716.302.872	716.302.872
Đường Bê Tông cho Xí nghiệp Nam Giang	655.820.336	-
Dự án nhà ở cho người thu nhập thấp	-	9.032.066.558
Dự án trung tâm thương mại và chung cư tiêu chuẩn cao	6.299.851.055	2.549.150.378
Cải tạo văn phòng làm việc Công ty Trung Đô	224.376.632	174.775.969
Trạm cân điện tử 210T - XN Trung Đô Nam Giang	209.783.496	-
Nhà 21 tầng khu đô thị mới	275.308.356	142.095.860
Nhà tắm cà phê	25.602.501	25.602.501
Nhà liên kết và các hạng mục khác	599.967.631	-
Công trình khác	470.893.982	558.497.658
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang sản xuất gạch	3.941.804.877	3.512.727.494
Chi phí dở dang hoạt động dịch vụ	1.812.821.215	901.767.726
Thành phẩm	82.325.257.909	59.956.510.051
Hàng hóa	309.286.742	820.795.580
Cộng	359.235.571.823	311.234.427.737

Tại ngày 31/12/2012, Công ty chưa ước tính giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho để có cơ sở phân ánh giá trị hàng tồn kho cuối kỳ theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 02 "Hàng tồn kho".

07. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Thuế thu nhập cá nhân	442.594.865	-
Thuế tài nguyên	2.412.160	2.412.160
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-
Các loại thuế khác	411.564.786	383.455.711
Cộng	856.571.811	385.867.871

08. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tạm ứng	5.514.933.605	6.953.266.613
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	4.500.000	4.500.000
Cộng	5.519.433.605	6.957.766.613

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Số 205, Đường Lê Duẩn, P. Trung Đô, TP. Vinh, Tỉnh Nghệ An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

09. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại 01/01/2012	51.448.789.264	202.526.896.162	24.236.648.460	744.647.746	-	278.956.981.632
Tăng trong năm	2.248.779.010	14.111.650.946	1.831.189.045	-	460.505.209	18.652.124.210
Mua sắm mới	-	2.538.854.070	981.534.500	-	100.363.636	3.620.752.206
XDCB chuyển giao	435.829.353	4.731.123.856	849.654.545	-	-	6.016.607.754
Phân loại lại	862.263.231	375.100.043	-	-	360.141.573	1.597.504.847
Tăng khác	950.686.426	6.466.572.977	-	-	-	7.417.259.403
Giảm trong năm	-	2.283.324.704	1.585.868.071	316.636.776	-	4.185.829.551
Thanh lý, nhượng bán	-	1.311.964.704	305.000.000	-	-	1.616.964.704
Phân loại lại	-	-	1.280.868.071	316.636.776	-	1.597.504.847
Giảm khác	-	971.360.000	-	-	-	971.360.000
Tại 31/12/2012	53.697.568.274	214.355.222.404	24.481.969.434	428.010.970	460.505.209	293.423.276.291
GIÁ TRỊ HAO MÒN						
Tại 01/01/2012	47.685.025.008	127.192.430.000	10.073.901.191	626.769.811	-	185.578.126.010
Tăng trong năm	1.385.975.418	35.122.714.316	3.132.949.871	13.577.846	309.323.391	39.964.540.842
Khấu hao trong năm	1.290.864.404	20.488.338.001	2.225.335.256	13.577.846	30.154.456	24.048.269.963
Phân loại lại	-	13.380.657.668	907.614.615	-	279.168.935	14.567.441.218
Tăng khác	95.111.014	1.253.718.647	-	-	-	1.348.829.661
Giảm trong năm	14.311.255.195	1.255.161.216	281.500.000	256.186.023	-	16.104.102.434
Thanh lý nhượng bán	-	1.255.161.216	281.500.000	-	-	1.536.661.216
Phân loại lại	14.311.255.195	-	-	256.186.023	-	14.567.441.218
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại 31/12/2012	34.759.745.231	161.059.983.100	12.925.351.062	384.161.634	309.323.391	209.438.564.418
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2012	3.763.764.256	75.334.466.162	14.162.747.269	117.877.935	-	93.378.855.622
Tại 31/12/2012	18.937.823.043	53.295.239.304	11.556.618.372	43.849.336	151.181.818	83.984.711.873

12. Chi phí trả trước dài hạn	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí công cụ dụng cụ, sửa chữa tài sản cố định và chi phí khác	2.670.086.561	3.836.770.551
Cộng	2.670.086.561	3.836.770.551
13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.040.532.392	1.878.194.753
Cộng	1.040.532.392	1.878.194.753
14. Tài sản dài hạn khác	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Ký cược, ký quỹ dài hạn	100.000.000	100.000.000
Cộng	100.000.000	100.000.000
15. Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - VND (i)	42.695.006.500	20.224.580.200
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - USD (ii)	2.877.034.124	3.522.224.330
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - EUR (iii)	1.054.894.984	1.453.637.037
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - VND (iv)	30.882.174.000	36.690.612.780
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - VND (v)	700.000.000	-
Cá nhân khác (vi)	3.205.322.800	641.322.800
Cộng	81.414.432.408	62.532.377.147

(i) Bao gồm 15 hợp đồng tín dụng, chi tiết các khoản vay như sau:

Số TK ngân hàng	31/12/2012	Ngày đến hạn	Lãi suất	Hợp đồng tín dụng	
	VND			Số	Ngày
0107000445475	3.010.626.000	07/02/2013	12%/ năm	696/NHNT	07/08/2012
0107000447220	1.675.666.000	16/02/2013	12%/ năm	723/NHNT	16/08/2012
0107000448932	5.625.220.000	27/02/2013	11%/ năm	753/NHNT	27/08/2012
0107000449552	926.318.000	28/02/2013	11%/ năm	760/NHNT	28/08/2012
0107000450826	1.492.727.000	06/03/2013	11%/ năm	776/NHNT	06/09/2012
0107000451639	4.705.171.500	11/03/2013	11%/ năm	791/NHNT	11/09/2012
0107000453530	2.166.500.000	20/03/2013	11%/ năm	813/NHNT	20/09/2012
0107000455257	4.982.871.000	27/03/2013	11%/ năm	835/NHNT	27/09/2012
0107000456372	530.000.000	02/04/2013	11%/ năm	845/NHNT	02/10/2012
0107000456914	3.000.000.000	04/04/2013	11%/ năm	851/NHNT	04/10/2012
0107000458200	474.243.000	11/04/2013	11%/ năm	869/NHNT	11/10/2012
0107000458934	1.345.265.000	16/04/2013	11%/ năm	878/NHNT	16/10/2012
0107000459985	3.446.800.000	22/04/2013	11%/ năm	894/NHNT	22/10/2012
0107000472620	4.231.451.000	21/06/2013	10.5%/ năm	1064/NHNT	21/12/2012
0107000474044	5.082.148.000	27/06/2013	10.5%/ năm	1083/NHNT	27/12/2012
Cộng	42.695.006.500				

Hình thức đảm bảo cho toàn bộ các khoản vay trên là thế chấp tài sản, tổng giá trị tài sản thế chấp 50.310.530.000 VND chi tiết như sau:

(a) Tài sản đem thế chấp là 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. Chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 643TC7/NHNT ngày 05/11/2007 với trị giá tài sản bảo đảm được định giá 2.400.000.000 VND.

(b) Tài sản đem thế chấp là 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. Chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 01TC7/NHNT ngày 02/01/2007 với trị giá tài sản bảo đảm được định giá 491.000.000 VND.

(c) Tài sản đem thế chấp là 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. Chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản số 29/TC9 ngày 09/02/2009 với trị giá tài sản bảo đảm được định giá 45.862.930.000 VND.

(d) Tài sản đem thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ306140 do UBND Thành Phố Vinh, Tỉnh Nghệ An cấp ngày 30/07/2004 của bên thế chấp là Ông Nguyễn Bá Hoan và vợ là Bà Trần Thị Hào. Chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 290/TC11 ngày 24/11/2011 với trị giá tài sản bảo đảm được định giá 961.100.000 VND.

(e) Tài sản đem thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số W679456 do UBND Thành Phố Vinh, Tỉnh Nghệ An cấp ngày 24/01/2003 của bên thế chấp là Ông Phạm Hải Linh và vợ là Bà Dương Thị Sen. Chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 480/TC8/NHNT ngày 12/12/2008 với trị giá tài sản bảo đảm được định giá 595.500.000 VND.

(ii) Bao gồm các khoản vay với tổng nguyên tệ 138.133 USD, chi tiết như sau:

Số tài khoản	31/12/2012	Ngày đến hạn	Lãi suất	Hợp đồng tín dụng	
	USD			Số	Ngày
0107370047463 (*)	9.750,00	06/02/2013	6%/ năm	248	22/03/2012
0107370047656 (**)	26.250,00	16/02/2013	7%/ năm	256	16/08/2012
0107370048515 (**)	15.900,00	09/04/2013	7%/ năm	345/HM12/NHNT	24/04/2012
0107370048845 (**)	26.250,00	25/04/2013	7%/ năm	345/HM12/NHNT	24/04/2012
0107370048854 (**)	9.758,00	25/04/2013	7%/ năm	345/HM12/NHNT	24/04/2012
0107370049218 (**)	12.600,00	13/05/2013	7%/ năm	345/HM12/NHNT	24/04/2012
0107370050087 (**)	26.250,00	24/06/2013	7%/ năm	345/HM12/NHNT	24/04/2012
0107370050252 (**)	11.375,00	27/06/2013	7%/ năm	345/HM12/NHNT	24/04/2012
Cộng	138.133,00				

(*) Hình thức đảm bảo cho khoản vay trên là thế chấp tài sản, tổng giá trị tài sản thế chấp 4.447.600.000 VND chi tiết như (a), (b), (d) và (e) ở mục (i).

(**) Bao gồm các khoản vay theo Hợp đồng hạn mức số 345/HM12/NHNT ngày 24/04/2012

(iii) Khoản vay với tổng nguyên tệ 38.300 EUR, hình thức đảm bảo khoản vay là tài sản thế chấp với tổng giá trị thế chấp 4.447.600.000 VND, chi tiết như đã trình bày tại mục (i) (a), (b), (d) và (e).

(iv) Bao gồm 20 lần nhận nợ theo Hợp đồng hạn mức số 01-2012/HĐHM ngày 05/07/2012, chi tiết các khoản vay như sau:

Số tài khoản	31/12/2012 VND	Ngày đến hạn	Lãi suất
21711-000352480-4	2.430.000.000	16/01/2013	13,5%/ năm
21711-000354822-0	2.873.348.000	27/01/2013	13,5%/ năm
21711-000356238-7	995.456.000	03/02/2013	13,5%/ năm
21711-000362742-0	816.471.000	05/03/2013	13%/ năm
21711-000368954-1	820.982.000	03/04/2013	13,5%/ năm
21711-000373663-8	1.377.000.000	25/04/2013	11%/ năm
21711-000374448-6	2.845.063.000	30/04/2013	11%/ năm
21711-000374782-9	800.000.000	02/05/2013	10%/ năm
21711-000374962-7	3.193.776.000	02/05/2013	10%/ năm
21711-000375520-2	928.145.000	02/05/2013	10%/ năm
21711-000376858-1	1.352.170.000	09/05/2013	10%/ năm
21711-000378171-3	256.492.000	16/05/2013	10%/ năm
21711-000379053-3	2.793.553.000	20/05/2013	10%/ năm
21711-000380899-1	196.277.000	28/05/2013	10%/ năm
21711-000381509-8	3.366.246.000	30/05/2013	10%/ năm
21711-000381834-9	1.002.922.000	03/06/2013	10%/ năm
21711-000382317-4	1.048.067.000	04/06/2013	10%/ năm
21711-000383850-3	3.040.388.000	11/06/2013	10%/ năm
21711-000387267-1	212.231.000	25/06/2013	10%/ năm
21711-000388587-5	533.587.000	28/06/2013	10%/ năm
Cộng	30.882.174.000		

Theo hợp đồng hạn mức số 01-2012/HĐHM ngày 05/07/2012 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bến Thủy:

+ Hạn mức 70.000.000.000 VND;

+ Thời hạn duy trì hạn mức cho vay từ ngày 05/07/2012 đến 05/07/2013;

+ Mục đích sử dụng khoản vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Nhà máy Granite Trung Đô.

+ Thời hạn cho vay: Thời hạn cho vay cụ thể của mỗi lần giải ngân được ghi trên từng giấy nhận nợ nhưng tối đa là 06 tháng đối với từng lần nhận tiền vay;

+ Lãi suất: Bằng lãi suất tiết kiệm VND loại kỳ hạn 03 tháng lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Công thương VN - chi nhánh Bến Thủy tại thời điểm ký nhận nợ + Biên độ, định kỳ vào ngày 15 hàng tháng lãi suất sẽ được xác định lại;

+ Hình thức bảo đảm tiền vay: Toàn bộ tài sản của Nhà máy gạch Granite Trung Đô công suất 1.500.000 m² / năm tại khu công nghiệp Bắc Vinh - tỉnh Nghệ An.

(v) Khoản vay theo Hợp đồng số 05/2012/HĐTD/TĐHM ngày 27/07/2012 chi tiết:

- Thời hạn vay: 06 tháng

- Vay số tiền là 700.000.000 VND

- Mục đích: Thanh toán tiền mua than cám, tiền đất nguyên liệu sản xuất gạch

- Lãi suất là 12%/năm. Cố định trong thời hạn hợp đồng

- Lãi suất gia hạn bằng 120% lãi suất cho vay trong hạn và lãi suất quá hạn bằng 150%

- Hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp cầm cố tài sản của Bên vay theo các hợp đồng thế chấp với tổng giá trị của tài sản đem thế chấp được định giá là 3.501.000.000 VND, chi tiết:

+ Hợp đồng thế chấp số tài sản số 01/2010/HĐTC/HĐ ngày 08/09/2010: Xe ô tô con Toyota Venza 05 chỗ, biển kiểm soát 37V-1540 với giá trị tài sản thế chấp được định giá 727.000.000 VND

- + Hợp đồng thế chấp số tài sản số 02/2010/HĐTC/HĐ ngày 08/09/2010: Xe ô tô con Toyota Fortuner TGN51LNKPSKV 07 chỗ, biển kiểm soát 37V-0007 với giá trị tài sản thế chấp được định giá 647.000.000 VND.
- + Hợp đồng thế chấp số tài sản số 03/2010/HĐTC/HĐ ngày 08/09/2010: Cần trục bánh lốp Zoomlion, biển kiểm soát 37LA-0062 với giá trị tài sản đem thế chấp được định giá 1.227.000.000 VND.
- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2012/HĐTCTS/TĐHM ngày 25/05/2012: Xe ô tô con Toyota Corola, biển kiểm soát 37A-044.54 với giá trị tài sản thế chấp được định giá 900.000.000 VND.

(vi) Các khoản vay của các cá nhân chi tiết:

Số tài khoản	31/12/2012 VND
Công đoàn - Công ty Cổ phần Trung Đô	108.000.000
Nguyễn Hồng Hải	1.100.000.000
Nguyễn Thị Đào	50.000.000
Nguyễn Xuân Anh	640.000.000
Võ Duy Dương	884.000.000
Ông Hồng - Hợp tác xã Động Lực	45.122.800
Ông Sơn - 12 Nam Giang	23.572.000
Ông Thành - Vinh	68.428.000
Phạm Văn Tân	266.200.000
Cá nhân khác	20.000.000
Cộng	3.205.322.800

Lãi suất của các khoản vay trên là 10%/ năm với hình thức đảm bảo là tín chấp

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	2.668.960.127	4.916.981.650
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.650.042.590	9.549.605.117
Thuế thu nhập cá nhân	-	120.985.968
Thuế nhà đất	305.424.126	514.772.700
Các loại thuế khác	-	-
Cộng	9.624.426.843	15.102.345.435

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

- Theo Quyết định số 5896/QĐ.UBND ngày 10/10/2012 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Vinh - Tỉnh Nghệ An, Thông báo ngày 06/12/2012 của Cục thuế Thành phố Vinh về việc kiểm tra thuế tại Công ty, Biên bản kiểm tra tại Công ty Cổ phần Trung Đô, đoàn kiểm tra liên ngành đã xác định Công ty còn phải nộp 18.955.589.000 VND đối với diện tích đất chưa nộp tiền sử dụng đất 2.733 m². Tuy nhiên, đến ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính Công ty chưa nộp cũng như chưa hạch toán vào sổ sách và báo cáo khoản thuế này.

17. Chi phí phải trả

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Trích trước phí kiểm toán báo cáo tài chính	80.000.000	-
Chi phí phải trả khác	-	(9.088.500)
Cộng	80.000.000	(9.088.500)

18. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	770.652.636	643.007.616
- Bảo hiểm xã hội	85.102.271	191.794.476
- Bảo hiểm y tế	1.397.973	201.631.413
- Bảo hiểm thất nghiệp	931.980	89.688.201
- Phải trả phải nộp khác	144.400.319.781	196.282.774.586
<i>Biệt thự Đ407</i>	224.378.832	224.378.832
<i>Tiền ứng trước mua căn hộ</i>	107.389.354.959	165.414.288.824
<i>Công ty Cổ phần Dầu tư xây dựng Số 7</i>	1.469.952.500	1.469.952.500
<i>Cơ chế các công trình xây dựng</i>	37.858.000	4.078.000
<i>Hạng mục nhà biệt thự Khu đô thị mới Nam Nguyễn Sỹ Sách</i>	1.794.552.131	1.564.347.826
<i>Kinh phí 2% bảo trì chung cư 17 tầng</i>	346.169.800	346.169.800
<i>Kinh phí đào tạo Công nhân Nhà máy gạch Granite Trung Đô</i>	112.000.000	112.000.000
<i>Kinh phí hỗ trợ cán bộ nhân viên theo Nghị định số 41</i>	44.101.200	47.227.400
<i>Lãi vay phải trả ngân hàng</i>	794.104.072	1.071.679.197
<i>Nguyễn Thanh Hải</i>	20.528.000	20.528.000
<i>Nhà biệt thự Đ111</i>	490.861.543	490.861.543
<i>Nhà biệt thự Đ409</i>	239.011.051	239.011.051
<i>Nhà biệt thự Đ607</i>	216.400.885	216.400.885
<i>Nhà biệt thự Đ701</i>	250.604.583	250.604.583
<i>Nhà biệt thự đơn Đ110</i>	47.510.029	47.510.029
<i>Nhà biệt thự G103</i>	228.897.093	228.897.093
<i>Nhà biệt thự ghép G123</i>	490.821.928	490.821.928
<i>Nhà biệt thự ghép G104</i>	432.902.799	432.902.799
<i>Nhà Biệt thự ghép G110</i>	315.441.824	315.441.824
<i>Nhà biệt thự ghép G117</i>	131.018.686	131.018.686
<i>Nhà biệt thự ghép G119</i>	152.962.936	152.962.936
<i>Phan Đăng Việt</i>	47.300.000	47.300.000
<i>Tạm thu thuế TNCN chuyển nhượng bất động sản</i>	350.496.000	162.826.000
<i>Tiền chế độ bảo hiểm xã hội</i>	505.955.804	221.907.727
<i>Tiền cho thuê cốt pha</i>	175.310.209	175.310.209
<i>Tiền lãi nộp chậm mua chung cư TRUNGDO TOWER</i>	44.005.000	5.862.000
<i>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội (Tiền lãi vay)</i>	4.367.091.720	3.138.121.189
<i>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội (Vay Pleikrông)</i>	3.116.000.000	3.116.000.000
<i>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội (Cảng cá)</i>	74.000.000	74.000.000
<i>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội (Tiền cổ tức)</i>	8.189.335.000	4.176.335.000
<i>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Tiền vay Granite</i>	7.121.870.000	7.121.870.000
<i>Thu tiền cho thuê nhà</i>	53.191.000	-
<i>Xí nghiệp thi công cơ giới tiền ca máy</i>	156.765.800	156.765.800
<i>Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí nội thất</i>	33.780.000	-
<i>Tiền đền bù tài sản trên đất giải phóng mặt bằng chờ xử lý</i>	1.862.824.000	1.862.824.000
<i>Anh Dân - Xí nghiệp 5 (tiền nhựa đường)</i>	21.306.300	21.306.300
<i>Chi phí tạm tính (Tiền chi phí tết âm lịch)</i>	54.692.232	-
<i>Hoàng Đình Nghi - Tiền dầu trên Xí nghiệp Nam Giang</i>	108.047.562	108.047.562
<i>Quý đồng nghiệp và Công đoàn</i>	109.572.059	66.436.815
<i>Tiền phạt vi phạm, vệ sinh, thưởng</i>	70.853.648	48.391.973
<i>Tiền đền bù bãi thải năm 2000</i>	28.000.000	28.000.000
<i>Lương tháng 13/2011</i>	-	816.239.000
<i>Lương tháng 13/2012 và thưởng tết Quý ty 2013</i>	875.266.000	-
<i>Phải trả do tạm ứng thiếu cho cán bộ công nhân viên</i>	272.206.525	454.933.429
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	1.533.018.071	1.209.213.846
Cộng	145.258.404.641	197.408.896.292

19. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Nhận ký cược ký quỹ	2.271.872.250	2.271.872.250
- Tiền đặt cọc của các đại lý - cửa hàng	2.271.872.250	2.271.872.250
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Đầu tư Hòa Phát Đạt	500.000.000	500.000.000
Công ty Trần Vĩnh Tín	1.000.000.000	1.000.000.000
Cửa hàng Vật liệu xây dựng Tiến An - Bim Sơn	50.000.000	50.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thanh Dũng	135.000.000	135.000.000
Đại lý Minh Huy - Bình Dương	50.000.000	50.000.000
Đại lý Ngọc Lâm - 392 - Long Biên - Hà Nội	50.000.000	50.000.000
Đại lý Thảo Phương - Hưng Yên	100.000.000	100.000.000
Cửa hàng vật liệu xây dựng và Trung tâm nội thất Ngọc Duy	100.000.000	100.000.000
Đại lý Hiệp Thương - Quảng Bình	50.000.000	50.000.000
Đại lý Lộc Hà - Ninh Bình	100.000.000	100.000.000
Đại lý Ngọc Lan - Lào Cai (0195)	20.000.000	20.000.000
Đại lý Yên Loan - Quảng Trị	50.000.000	50.000.000
Lê Thị Thu Hà	5.000.000	5.000.000
Đối tượng khác	61.872.250	61.872.250
Cộng	2.271.872.250	2.271.872.250

20. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - VND (i)	6.626.000.000	8.283.203.144
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - USD (i)	19.278.146.864	21.419.890.104
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - VND (ii)	6.742.177.333	13.825.146.413
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - USD (iii)	1.411.888.464	1.815.285.168
Cộng	34.058.212.661	45.343.524.829

(i) Các khoản vay dài hạn với số dư nợ tại 31/12/2012 vay bằng đồng Việt Nam 6.626.000.000 VND và ngoại tệ 925.588,00 USD tương đương 19.278.146.864 VND Công ty Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 1399/2007/CC6-VCBVINH/HĐTD ngày 15/11/2007 và phụ lục hợp đồng ngày 19/03/2009:

- **Hạn mức:** khoản vay bằng VND không vượt quá 17.700.000.000 VND, khoản vay bằng Đô la Mỹ (USD) không vượt quá 1.500.000 USD với tổng các khoản vay không vượt quá 42.000.000.000 VND

- **Thời hạn:** 105 tháng kể từ nhận nợ đầu tiên

- **Mục đích:** Thanh toán cho các chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp trong dự án "Đầu tư dây chuyền số 02 công suất 1,5 triệu m²/năm nâng tổng công suất nhà máy gạch ốp lát granite Trung Đô lên 03 triệu m²/năm.

- **Lãi suất:** Đối với các khoản vay bằng VND và USD là lãi suất tiết kiệm 12 tháng cộng với 2,4%/năm.

- **Hình thức bảo đảm tiền vay:** Toàn bộ máy móc thiết bị thuộc dự án Đầu tư mua sắm máy móc thiết bị phục vụ sản xuất, nâng cấp nhà máy Granite Trung Đô và đầu tư cho trạm trộn bê tông thương phẩm. Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 01-2011/HDDTC ngày 12/05/2011.

- **Giá trị tài sản đảm bảo:** Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư của dự án (Bao gồm tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của Công ty), chi tiết:

+ Thế chấp văn phòng xí nghiệp công ty, tài sản bảo lãnh của các cá nhân trong Công ty;

+ Thẻ chấp trụ sở chính của Công ty tại Số 205 - Đường Lê Duẩn - Thành phố Vinh - Tỉnh Nghệ An gắn liền với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327480 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Nghệ An cấp ngày 19/09/2003.

+ Công ty cam kết sẽ đưa toàn bộ dây chuyền 1 - Nhà máy gạch Granite Trung Đô vào thế chấp cho Ngân hàng sau khi trả hết nợ vay đầu tư tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bến Thủy

- Các khoản vay được hoàn trả theo kế hoạch chi tiết như sau:

	31/12/2012 VND	31/12/2012 USD
Trong vòng một năm	827.696.856	205.660,00
Trong năm thứ hai	1.656.600.000	205.660,00
Trong năm thứ ba	1.656.600.000	205.660,00
Trong năm thứ tư	1.656.600.000	205.660,00
Trong năm thứ năm	828.503.144	102.948,00
	6.626.000.000	925.588,00

(ii) Bao gồm khoản vay với số dư tại 31/12/2012 của 02 khoản vay trung hạn 1.440.777.333 VND theo Hợp đồng tín dụng số 011209/NHCTBT ngày 20/06/2009 và 5.301.400.000 VND theo Hợp đồng tín dụng số 01-2010/HĐTDTH ngày 08/12/2010 và phụ lục ngày 26/12/2010 với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bến Thủy, Chi tiết như sau:

* Hợp đồng tín dụng số TD 011209/NHCTBT ngày 29/06/2009

- Số tiền cho vay: 6.877.000.000 VND

- Thời hạn: 57 tháng kể từ ngày 29/06/2009 đến ngày 29/03/2014

- Mục đích sử dụng: Nhập khẩu hệ thống sấy nằm hai tầng, dây chuyền men; hệ thống nạp, dỡ gạch; hệ thống máy mài; máy cắt gạch; để cải tạo nâng cấp thiết bị dây chuyền số 1 - Nhà máy Gạch Granite Trung Đô.

- Lãi suất: 0,875 %/tháng

- Hình thức bảo đảm tiền vay: Thẻ chấp toàn bộ tài sản hình thành dự án cải tạo, nâng cấp thiết bị dây chuyền 01 - Nhà máy Gạch Granite Trung Đô gồm Hệ thống sấy nằm hai tầng; dây chuyền men; hệ thống nạp, dỡ gạch; hệ thống máy mài; Máy cắt gạch

- Khoản vay được hoàn trả theo kế hoạch chi tiết như sau:

	31/12/2012 VND
Trong vòng một năm	684.777.333
Trong năm thứ hai	756.000.000
Cộng	1.440.777.333

* Hợp đồng tín dụng số 01-2010/HĐTDTH ngày 08/12/2010 và phụ lục ngày 26/12/2010:

- Số tiền cho vay: 9.000.000.000 VND

- Thời hạn: 60 tháng kể từ nhận nợ đầu tiên

- Mục đích: Đầu tư trạm trộn bê tông thương phẩm công suất 60 m³/h

- Lãi suất: Bằng lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bến Thủy + Chi phí vốn tăng thêm bình quân của NHCT + 4,5 %/năm. Định kỳ 01 tháng 01 lần kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng lãi suất sẽ được xác định lại theo nguyên tắc trên. Chi phí vốn tăng thêm bình quân của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam sẽ được Ngân hàng chủ động tính toán và áp dụng khi có biến động của thị trường. Tại thời điểm hiện nay chi phí vốn tăng thêm bình quân là 1,5%. Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 18%/năm.

- **Hình thức đảm bảo tiền vay:** Thế chấp tài sản với tổng giá trị theo biên bản định giá 16.665.000.000 VND chi tiết như sau:

+ Toàn bộ máy móc thiết bị thuộc dự án đầu tư trạm trộn bê tông thương phẩm công suất 60m³/h, giá trị tài sản đảm bảo : 12.815.000.000 VND.

+ 04 xe ô tô của Công ty Cổ phần Trung đô, hợp đồng thế chấp 02/2010/HĐTC ngày 08/12/2010, giá trị tài sản đảm bảo 3.850.000.000 VND.

- **Khoản vay được hoàn trả theo kế hoạch chi tiết như sau:**

	31/12/2012 VND
Trong vòng một năm	1.780.000.000
Trong năm thứ hai năm	1.780.000.000
Trong năm thứ ba	1.741.400.000
Cộng	5.301.400.000

(iii) Bao gồm khoản vay ngoại tệ với số dư tại 31/12/2012 là 67.788,00 USD tương đương 1.411.888.464 VND theo Hợp đồng tín dụng số 01-2011/HĐTDTH ngày 16/05/2011, sửa đổi bổ sung ngày 07/06/2011 với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bến Thủy, Chi tiết như sau::

- **Số tiền cho vay:** 6.253.000.000 VND

- **Thời hạn:** 60 tháng kể từ nhận nợ đầu tiên

- **Mục đích:** Đầu tư mua sắm máy móc thiết bị phục vụ sản xuất, nâng cấp Nhà máy Granite Trung Đô và đầu tư cho trạm trộn bê tông thương phẩm

- **Lãi suất:** Bằng lãi suất tiết kiệm USD kỳ hạn 12 tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bến Thủy tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng + Biên độ. Định kỳ vào ngày 15 hàng tháng, Biên độ được xác định lại. Tại thời điểm ký hợp đồng bổ sung sửa đổi, lãi suất tiết kiệm USD loại kỳ hạn 12 tháng là 2%/năm, Biên độ 6,3%/năm, lãi suất cho vay là 8,3%/năm.

- **Hình thức bảo đảm tiền vay:** Thế chấp toàn bộ máy móc thiết bị thuộc dự án Đầu tư mua sắm máy móc thiết bị phục vụ sản xuất, nâng cấp Nhà máy Granite Trung Đô và đầu tư cho trạm trộn bê tông thương phẩm theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 01-2011/HĐTC ngày 12/05/2011 với giá trị tài sản đảm bảo được định giá 12.506.000.000 VND.

- **Khoản vay được hoàn trả theo kế hoạch chi tiết như sau:**

	31/12/2012 USD
Trong vòng một năm	19.368,00
Trong năm thứ hai năm	19.368,00
Trong năm thứ ba	19.368,00
Trong năm thứ tư	9.684,00
Cộng	67.788,00

21. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
+ Công ty Cổ phần ITTA (Tiền thuê mặt bằng đặt trạm viễn thông từ 01/01/2013 đến 30/06/2013)	22.727.273	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh (Tiền thuê nhà từ 01/01/2013 đến 31/12/2014)	744.545.454	-
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Vinh (Tiền thuê nhà từ 01/01/2013 đến 18/12/2013)	253.320.590	-
+ Tiền mua căn hộ của Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Vinamex theo hợp đồng số 1402 ngày 13/12/2009	-	1.049.303.638
Cộng	1.020.593.317	1.049.303.638

22. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	80.000.000.000	28.930.000.000	20.200.266.657	2.200.536.195	14.609.171.314	145.939.974.166
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	28.801.357.829	28.801.357.829
- Tăng khác	-	-	-	-	13.858.563.636	13.858.563.636
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Trích quỹ	-	-	9.194.269.324	2.338.919.188	(11.533.188.512)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.169.458.094)	(1.169.458.094)
- Cổ tức đã chia/ đã công bố	-	-	-	-	16.294.948.190	16.294.948.190
- Giảm khác	-	-	-	-	117.917	117.917
Số dư cuối năm trước	80.000.000.000	28.930.000.000	29.394.535.981	4.539.455.383	28.271.380.066	171.135.371.430
Số dư đầu năm nay	80.000.000.000	28.930.000.000	29.394.535.981	4.539.455.383	28.271.380.066	171.135.371.430
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	27.218.131.331	27.218.131.331
- Tăng khác	-	-	-	-	117.917	117.917
- Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	909.917.248	-	909.917.248
- Trích quỹ	-	-	5.292.635.357	1.374.599.748	(6.667.235.105)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(824.759.848)	(824.759.848)
- Cổ tức đã chia/ đã công bố	-	-	-	-	19.870.648.000	19.870.648.000
Số dư cuối năm nay	80.000.000.000	28.930.000.000	34.687.171.338	5.004.137.883	28.126.986.361	176.748.295.582

Khoản giảm 909.917.248 VND là khoản phạt, truy thu thuế theo Quyết định số 682 ngày 21/05/2012 của Cục thuế Tỉnh Nghệ An, Công ty đã sử dụng bằng nguồn quỹ dự phòng tài chính.

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Vốn góp của Nhà nước	26.052.000.000	26.052.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	53.948.000.000	53.948.000.000
	80.000.000.000	80.000.000.000

Chi tiết:

	31/12/2012 Số cổ phần	31/12/2012 VND	31/12/2012 %
Vốn góp của Nhà nước	2.605.200	26.052.000.000	32,57%
<i>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội</i>	<i>2.605.200</i>	<i>26.052.000.000</i>	<i>32,57%</i>
Vốn góp của các đối tượng khác	5.394.800	53.948.000.000	67,44%
<i>Nguyễn Hồng Sơn</i>	<i>1.764.035</i>	<i>17.640.350.000</i>	<i>22,05%</i>
<i>Nguyễn Thị Ánh Linh</i>	<i>100.000</i>	<i>1.000.000.000</i>	<i>1,25%</i>
<i>Nguyễn Bá Hoan</i>	<i>87.207</i>	<i>872.070.000</i>	<i>1,09%</i>
<i>Trần Văn Hoàn</i>	<i>76.912</i>	<i>769.120.000</i>	<i>0,96%</i>
<i>Phạm Hải Linh</i>	<i>70.780</i>	<i>707.800.000</i>	<i>0,88%</i>
<i>Cao Huy Hải</i>	<i>61.266</i>	<i>612.660.000</i>	<i>0,77%</i>
<i>850 cổ đông còn lại</i>	<i>3.234.600</i>	<i>32.346.000.000</i>	<i>40,43%</i>
	8.000.000	80.000.000.000	100%

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

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	80.000.000.000	80.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	80.000.000.000	80.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	19.870.648.000	16.294.948.190

d. Cổ phiếu

	31/12/2012 Cổ phần	01/01/2012 Cổ phần
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
- Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng	8.000.000	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>8.000.000</i>	<i>8.000.000</i>
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>8.000.000</i>	<i>8.000.000</i>

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/ cổ phiếu. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả các cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các cổ đông được hưởng lãi cổ phiếu theo thông báo của Công ty.

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Quỹ đầu tư phát triển	34.687.171.338	29.394.535.981
Quỹ dự phòng tài chính	5.004.137.883	4.539.455.383
	39.691.309.221	33.933.991.364

23. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	107.651.174.482	-
Doanh thu bán thành phẩm	227.492.283.124	368.451.949.272
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.114.781.433	1.841.006.184
Doanh thu xây dựng (*)	1.582.066.793	-
Doanh thu kinh doanh bất động sản (*)	76.848.935.919	27.113.125.895
Cộng	416.689.241.751	397.406.081.351

24. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	-	301.688
Giảm giá hàng bán	-	-
Hàng bán bị trả lại	286.557.382	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-
Thuế xuất khẩu	-	-
Cộng	286.557.382	301.688

25. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	107.651.174.482	-
Doanh thu bán thành phẩm	227.205.725.742	368.451.647.584
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.114.781.433	1.841.006.184
Doanh thu xây dựng	1.582.066.793	-
Doanh thu kinh doanh bất động sản	76.848.935.919	27.113.125.895
Cộng	416.402.684.369	397.405.779.663

26. Giá vốn hàng bán

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa		
Giá vốn thành phẩm	270.370.689.695	292.123.296.521
Giá vốn dịch vụ	1.313.563.815	1.838.196.369
Giá vốn xây dựng (*)	2.447.499.727	-
Giá vốn bất động sản (*)	66.212.919.698	23.541.945.835
Cộng	340.344.672.935	317.503.438.725

(*) Doanh thu, giá vốn hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản bao gồm việc thực hiện xây dựng, bán căn hộ, biệt thự ... dựa trên các dự án như sau:

Dự án thành phần N03-T6 Khu đoàn Ngoại giao tại Hà Nội:

- + Căn cứ pháp lý: Hợp đồng chuyển nhượng quyền phát triển dự án thành phần N03 - T6 Khu đoàn Ngoại giao tại Hà Nội số 2032/ HANCORP.-TĐ ngày 30/12/2011 do Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội là chuyển nhượng, Hợp đồng hợp tác liên danh số 01/2010/HĐHT ngày 24/01/2010 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 cấp 1.
- + Giá trị Hợp đồng: 72.811.125.000 VND ($47.745.000 \times 1.525 \text{ m}^2$).
- + Công ty Cổ phần Trung Đô và Công ty Cổ phần xây dựng Đô thị và khu Công nghiệp thành lập liên danh để đầu tư thứ phát xây dựng nhà cao tầng trên ô đất có ký hiệu N03-T6 thuộc dự án khu đoàn ngoại giao do Tổng công ty Xây dựng Hà Nội làm chủ đầu tư cấp 1. 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 và Công ty Cổ phần Xây dựng đô thị và Khu công nghiệp đầu tư 45% vốn.
- + Diện tích thực hiện dự án 1.525 m², tầng cao 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. Mục đích sử dụng đất xây dựng nhà ở cao tầng.
- + Hiện dự án đã dừng hoạt động từ Quý III và Quý IV năm 2012 do dự án đang ở giai đoạn hoàn thành.

Dự án Xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp

- + Căn cứ pháp lý: Giấy chứng nhận đầu tư số 27111000063 ngày 20/04/2011 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Nghệ An cấp.
- + Dự án đầu tư: Xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp. Quy mô sử dụng đất 949,21 m² (gồm 779,51 m² đất xây dựng nhà chung cư thu nhập thấp và 169,7 m² đất xây dựng nhà liền kề). Hạng mục chính bao gồm 01 tòa nhà chung cư thu nhập thấp cao 07 tầng, diện tích xây dựng 580,64 m²; 02 lô nhà liền kề, cao trung bình 03 tầng. Địa điểm thực hiện dự án: Khối 7, Phường Trung Đô, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An.
- + Tổng vốn đầu tư 21,724 tỷ đồng trong đó vốn tự có chiếm 20%.
- + Thời hạn hoạt động của dự án 50 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư.
- + Tiến độ thực hiện dự án: 12 tháng kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

Dự án Khu đô thị mới Nam Nguyễn Sỹ Sách

- + Căn cứ pháp lý: Giấy chứng nhận đầu tư số 271110000031 ngày 19/06/2008 điều chỉnh lần 01 ngày 17/12/2010 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Nghệ An cấp.
- + Dự án đầu tư: Dự án đầu tư Khu đô thị mới Nam Nguyễn Sỹ Sách. Quy mô sử dụng đất 64.890 m² (Trong đó 27.448,6 m² sử dụng vào mục đích công cộng, 37.441,4 m² đất không sử dụng vào mục đích công cộng):
 - Khu C (Khu nhà cao tầng và nhà liền kề, biệt thự) bao gồm nhà 17 tầng, 21 tầng, 10 căn hộ liền kề, đất nhà biệt thự (Đ701 - Đ707), đất khuôn viên sân vườn tổng diện tích 10.034,3 m².
 - Khu Đ (Nhà ở thấp tầng đơn, trong đó DD101 đã sử dụng cho tái định cư), tổng diện tích 24.767,0 m².
 - Khu G (Nhà ở thấp tầng ghép), tổng diện tích 5.804,7 m².
 - Khu X (Biệt thự, nhà ở liền kề mặt đường Duy Tân), tổng diện tích 2.915 m².
 - Đất giao thông 21.369 m².
- + Địa điểm thực hiện dự án: Đường Lenin, Phường Hưng Dũng, Thành phố Vinh.
- + Tổng vốn đầu tư 497, 238 tỷ VND.
- + Thời hạn đầu tư của dự án từ năm 2003 đến năm 2015..

27. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền gửi	113.417.013	123.705.662
Lãi cho vay	67.086.000	7.313.059
Cổ tức và lợi nhuận được chia	572.250.000	-
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	33.402.238	-
Cộng	786.155.251	131.018.721

28. Chi phí tài chính

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Phí ngân hàng	14.287.652	-
Chi phí lãi vay	15.683.033.199	19.485.966.028
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	18.665.015	313.461.851
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.869.562	1.878.061.552
Cộng	15.717.855.428	21.677.489.431

29. Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	36.100.714.545	36.655.993.270
- Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	3.591.747.877	7.512.779.011
+ Trừ: Thu nhập không chịu thuế (Cổ tức nhận được)	572.250.000	-
+ Cộng: Các khoản chi phí không được trừ (lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện)	1.868.312	-
+ Cộng: Các khoản lợi nhuận từ giao dịch nội bộ	4.162.129.565	7.512.779.011
- Thu nhập tính thuế	39.692.462.422	44.168.772.281
- Thuế suất thông thường	25%	25%
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	9.923.115.606	11.042.193.070
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	9.923.115.606	11.042.193.070
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.923.115.606	11.042.193.070

30. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	-
+ Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(1.040.532.392)	(1.878.194.753)
+ Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(1.040.532.392)	(1.878.194.753)

31. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	27.218.131.331	27.491.994.953
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành đầu năm	8.000.000	8.000.000
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành cuối năm	8.000.000	8.000.000
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	8.000.000	8.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.402	3.436

32. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	187.152.876.480	191.005.210.423
Chi phí nhân công	56.476.213.709	62.791.068.727
Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.098.269.963	31.544.190.990
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.257.442.051	14.794.464.414
Chi phí khác bằng tiền	5.143.279.892	4.082.890.717
Cộng	307.128.082.095	304.217.825.271

33. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn với mục tiêu nhằm đảm bảo rằng vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích cho các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 15 và 20 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Các khoản vay	115.446.118.025	107.875.901.976
Trừ tiền và các khoản tương đương tiền	15.598.094.876	16.338.278.203
Nợ Thuần	99.848.023.149	91.537.623.773
Vốn chủ sở hữu	176.768.190.865	171.135.371.430
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,56	0,53

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, được trình bày tại Thuyết minh số 2.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.598.094.876	16.338.278.203
Phải thu khách hàng và phải thu khác	91.373.332.356	82.611.772.980
Đầu tư ngắn hạn	7.631.250.000	6.131.250.000
Đầu tư dài hạn	-	6.860.000.000
Tài sản tài chính khác	-	-
Cộng	114.602.677.232	111.941.301.183
	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	115.472.645.069	107.875.901.976
Phải trả người bán và phải trả khác	243.760.273.116	256.602.533.321
Chi phí phải trả	80.000.000	(9.088.500)
Công nợ tài chính khác	-	-
Cộng	359.312.918.185	364.469.346.797

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty. Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công nợ bằng tiền có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	23.567.069.452	26.757.399.602	7.320.417	8.894.197
Euro (EUR)	1.054.894.984	1.453.637.037	-	-
Cộng	24.621.964.436	28.211.036.639	7.320.417	8.894.197

Phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ

Tỷ lệ áp dụng để tính độ nhạy đối với ngoại tệ được Ban Giám đốc xác định là 10%. Khi đó, Ban Giám đốc nhận thấy sự chênh lệch tỷ giá hối đoái này sẽ ảnh hưởng đến các mục bằng tiền có gốc ngoại tệ còn tồn tại cuối năm. Nếu tỷ giá các đồng ngoại tệ dưới đây so với Đồng Việt Nam tăng/giảm 10% thì lợi nhuận/(lỗ) trước thuế trong năm của Công ty sẽ tăng/giảm các khoản tương ứng như sau:

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Đô la Mỹ (USD)	(2.355.974.904)	(2.674.850.541)
Euro (EUR)	(105.489.498)	(145.363.704)
Cộng	(2.461.464.402)	(2.820.214.244)

Dựa trên sự phân tích tương tự cho các ngoại tệ khác thì không có ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Độ nhạy của lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay đối với sự thay đổi lãi suất có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện trong bảng sau đây. Với giả định là các biến số khác không thay đổi và giả định số dư tiền vay cuối năm là số dư tiền vay trong suốt năm tài chính, nếu lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi tăng/giảm 200 điểm cơ bản thì lợi nhuận trước thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 sẽ giảm/ tăng 2.157.518.040 VND và 31/12/2012 là 2.308.922.361 VND như sau.

	Tăng/ (giảm) số điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012		
VND	+200	2.308.922.361
VND	-200	(2.308.922.361)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011		
VND	+200	2.157.518.040
VND	-200	(2.157.518.040)

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh bởi tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v. Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể do nếu giá cổ phiếu đầu tư giảm 10% trong khi tất cả các chỉ số khác không đổi thì lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ giảm 613.125.000 VND.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn. Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Các bảng này trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 01 năm	Từ 01 - 05 năm	Tổng
	VND	VND	VND
31/12/2012			
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.598.094.876	-	15.598.094.876
Phải thu khách hàng và phải thu khác	91.373.332.356	-	91.373.332.356
Đầu tư tài chính ngắn hạn	7.631.250.000	-	7.631.250.000
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
Các khoản ký quỹ	4.500.000	100.000.000	104.500.000
Tài sản tài chính khác	-	-	-
Cộng	114.607.177.232	100.000.000	114.707.177.232
31/12/2012			
Các khoản vay	81.414.432.408	34.058.212.661	115.472.645.069
Phải trả người bán và phải trả khác	241.488.400.866	2.271.872.250	243.760.273.116
Chi phí phải trả	80.000.000	-	80.000.000
Công nợ tài chính khác	-	-	-
Cộng	322.982.833.274	36.330.084.911	359.312.918.185
Chênh lệch thanh khoản thuần	(208.375.656.042)	(36.230.084.911)	(244.605.740.953)

	Dưới 01 năm VND	Từ 01 - 05 năm VND	Tổng VND
31/12/2011			
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.338.278.203	-	16.338.278.203
Phải thu khách hàng và phải thu khác	82.611.772.980	-	82.611.772.980
Đầu tư tài chính ngắn hạn	6.131.250.000	-	6.131.250.000
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
Các khoản ký quỹ	4.500.000	100.000.000	104.500.000
Tài sản tài chính khác	-	-	-
Cộng	105.085.801.183	100.000.000	105.185.801.183
31/12/2011			
Các khoản nợ thuê tài chính	-	-	-
Các khoản vay	62.532.377.147	45.343.524.829	107.875.901.976
Phải trả người bán và phải trả khác	254.330.661.071	2.271.872.250	256.602.533.321
Chi phí phải trả	(9.088.500)	-	(9.088.500)
Công nợ tài chính khác	-	-	-
Cộng	316.853.949.718	47.615.397.079	364.469.346.797
Chênh lệch thanh khoản thuần	(211.768.148.535)	(47.515.397.079)	(259.283.545.614)

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức kiểm soát được. Do trong các khoản phải trả phải nộp khác có khoản trả tiền mua căn hộ, biệt thự hơn 112,147 tỷ VND khách hàng trả theo tiến độ hợp đồng và Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn bằng kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm tới và các năm tiếp theo.

34. Các bên liên quan

a. Thông tin về các bên liên quan

Là các cổ đông (Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội), bên liên doanh (Công ty Cổ phần Xây dựng Đô thị và Khu Công nghiệp) và các cán bộ quản lý chủ chốt của Công ty.

b. Giao dịch với các bên có liên quan

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

Lương, thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc			Năm 2012 VND
Tiền lương			635.298.000
Phụ cấp			168.527.500
Tiền thưởng			125.775.500
Cộng			929.601.000
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung giao dịch	Năm 2012 VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	Cổ đông	Trả cổ tức	2.500.000.000
Cộng			2.500.000.000

c. Số dư với các bên liên quan

Phải thu	31/12/2012 VND	01/12/2012 VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	47.338.355	36.547.338.355
- Phải thu khác	47.338.355	47.338.355
- Dự án N03-T6	-	36.500.000.000
Cộng	47.338.355	36.547.338.355

Phải trả	31/12/2012 VND	01/12/2012 VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	59.179.421.720	17.626.326.189
- Dự án N03-T6	36.311.125.000	-
- Tiền lãi vay	4.367.091.720	3.138.121.189
- Vay Pleikrong	3.116.000.000	3.116.000.000
- Cảng Cá	74.000.000	74.000.000
- Tiền cổ tức	8.189.335.000	4.176.335.000
- Tiền Vay cho Nhà máy Granite Trung Đô	7.121.870.000	7.121.870.000
Công ty Cổ phần Xây dựng đô thị và Khu công nghiệp	157.289.300	157.289.300
- Dự án N03-T6	157.289.300	157.289.300
Cộng	59.336.711.020	17.783.615.489

35. Số liệu so sánh

Là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính quốc tế được phát hành ngày 27 tháng 03 năm 2012 và được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh của năm nay và nhằm chỉnh sửa một số sai sót trong việc trình bày báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

Nghệ An, ngày 10 tháng 05 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Mạnh Tường

Đoàn Quang Lê

Nguyễn Bá Hoan