

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013



MỤC LỤC	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 37

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 tháng 12 năm 2013.

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 2013.

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 06 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.
Xí nghiệp Trung Đô Hồng Lĩnh	Khối 11, Phường Đức Thuận, Thị xã Hồng Lĩnh, Tỉnh Hà Tĩnh, 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 2013 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 môi, mọt, côn trùng cho các công trình xây dựng, đập, cây xanh; 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 thang, 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 tháng 12 năm 2013 và đến ngày lập Báo cáo tài chính này bao 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
Ông Nguyễn Trọng Thắng	Phó Giám đốc
Ông Cao Sơn Đầu	Phó Giám đốc

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 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 tháng 12 năm 2013 với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế là 27.290.756.775 VND được trình bày trong Báo cáo tài chính từ trang 06 đến trang 37 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 tại 31 tháng 12 năm 2013 và Công ty tiếp tục hoạt động sản xuất kinh doanh cho năm tiếp theo.

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 tháng 12 năm 2013 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 sổ 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 04 năm 2014



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
VPGD/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: 464/BCKT - (ACC - Vietnam)

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2014

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Trung Đô
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

**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 (ACC_VIETNAM) đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Trung Đô, được lập ngày 28 tháng 03 năm 2014, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ, cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của Chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Trung Đô tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN - TƯ VẤN ĐỊNH GIÁ ACC_VIỆT NAM

Giám đốc

Kiểm toán viên



Nguyễn Văn Thành

Đăng ký hành nghề số: 0814-2013-084-1
Bộ Tài chính Việt Nam cấp

Phan Trọng Tuấn

Đăng ký hành nghề số: 2580-2013-084-1
Bộ Tài chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu số: B01-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		444.485.673.135	490.501.039.990
I. Tiền và tương đương tiền	110	01	15.524.283.601	15.598.094.876
1. Tiền	111		15.524.283.601	15.598.094.876
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	02	7.931.250.000	7.631.250.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		7.931.250.000	7.631.250.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		82.144.979.435	92.606.245.124
1. Phải thu khách hàng	131		63.532.861.364	58.781.179.018
2. Trả trước cho người bán	132		8.241.842.579	7.483.898.011
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Các khoản phải thu khác	135	03	17.287.497.177	32.592.153.338
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(6.917.221.685)	(6.250.985.243)
IV. Hàng tồn kho	140	04	331.526.757.074	359.235.571.823
1. Hàng tồn kho	141		331.526.757.074	359.235.571.823
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.358.403.025	15.429.878.167
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	05	1.459.131.607	1.840.802.062
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		156.656.434	7.213.070.689
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	06	88.973.477	856.571.811
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	07	5.653.641.507	5.519.433.605
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		83.259.639.108	90.395.198.084
I. Tài sản cố định	220		78.498.524.278	86.584.579.131
1. TSCĐ hữu hình	221	08	77.198.128.527	83.984.711.873
- Nguyên giá	222		305.760.580.389	293.423.276.291
- Giá trị khấu hao lũy kế	223		(228.562.451.862)	(209.438.564.418)
2. TSCĐ vô hình	227	09	550.000.000	600.000.000
- Nguyên giá	228		1.000.000.000	1.000.000.000
- Giá trị khấu hao lũy kế	229		(450.000.000)	(400.000.000)
3. Chi phí XDCB dở dang	230	10	750.395.751	1.999.867.258
II. Tài sản dài hạn khác	260		4.761.114.830	3.810.618.953
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	4.427.311.100	2.670.086.561
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	12	233.803.730	1.040.532.392
3. Tài sản dài hạn khác	268	13	100.000.000	100.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		527.745.312.243	580.896.238.074

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Tiếp theo)

Mẫu số: B01-DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		352.622.307.864	404.147.942.492
I. Nợ ngắn hạn	310		324.795.094.389	366.797.264.264
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	14	94.004.994.444	81.414.432.408
2. Phải trả người bán	312		86.701.679.589	96.229.996.225
3. Người mua trả tiền trước	313		7.421.456.579	27.162.400.648
4. Thuế và khoản phải nộp Nhà nước	314	15	3.835.010.881	9.624.426.843
5. Phải trả người lao động	315		8.143.384.297	6.642.890.574
6. Chi phí phải trả	316	16	-	80.000.000
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả phải nộp ngắn hạn khác	319	17	123.883.749.108	145.258.404.641
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		804.819.491	384.712.925
II. Nợ dài hạn	320		27.827.213.475	37.350.678.228
1. Phải trả dài hạn khác	333	18	1.110.000.000	2.271.872.250
2. Vay và nợ dài hạn	334	19	24.603.488.528	34.058.212.661
3. Doanh thu chưa thực hiện	338	20	2.113.724.947	1.020.593.317
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		175.123.004.379	176.748.295.582
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	175.123.004.379	176.748.295.582
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. Quỹ đầu tư phát triển	417		39.183.489.537	34.687.171.338
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		5.866.106.743	5.004.137.883
5. Lợi nhuận chưa phân phối	420		21.143.408.099	28.126.986.361
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		527.745.312.243	580.896.238.074

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

CHỈ TIÊU	Mã số	ĐVT	Mẫu B01-DN	
			31/12/2013	01/01/2013
1. Tài sản thuê ngoài	001	VND	-	-
2. Vật tư, HH nhận giữ hộ, nhận gia công	002	VND	-	-
3. HH nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược	003	VND	-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý	004	VND	9.399.525.797	9.780.268.634
5. Ngoại tệ các loại	007	USD	309,02	351,47
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008	VND	-	-

Nghệ An, Ngày 28 tháng 3 năm 2014

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 2013

Mẫu B 02-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	379.522.446.473	416.689.241.751
Các khoản giảm trừ	02		-	286.557.382
Doanh thu thuần từ bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ	10	23	379.522.446.473	416.402.684.369
Giá vốn hàng bán và dịch vụ	11	24	311.710.738.011	340.344.672.935
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		67.811.708.462	76.058.011.434
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	168.063.796	786.155.251
Chi phí tài chính	22	26	12.907.807.338	15.717.855.428
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.668.181.087	15.683.033.199
Chi phí bán hàng	24		21.134.147.011	18.650.843.859
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		10.569.042.692	8.135.976.651
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		23.368.775.217	34.339.490.747
Thu nhập khác	31		4.455.278.536	2.034.624.784
Kinh phí cấp trên thu từ các đơn vị			-	-
Chi phí khác	32		533.296.978	273.400.986
Lợi nhuận khác	40		3.921.981.558	1.761.223.798
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		27.290.756.775	36.100.714.545
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	6.302.780.219	9.923.115.606
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	28	806.728.662	(1.040.532.392)
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	60		20.181.247.894	27.218.131.331
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		29	2.523	3.402

Nghệ An, ngày 28 tháng 03 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc





Nguyễn Mạnh Tường

Đoàn Quang Lê

Nguyễn Bá Hoan

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆPhương pháp trực tiếp
Năm 2013Mẫu B03-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2013	Năm 2012
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp DV và doanh thu khác	1	387.601.264.609	236.521.752.442
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(337.154.511.358)	(297.897.162.465)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(50.629.689.388)	(42.903.263.888)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(13.093.034.065)	(15.226.132.515)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	(9.749.352.397)	(11.084.607.929)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	60.911.016.036	225.734.477.028
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(57.918.555.960)	(96.645.012.879)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(20.032.862.523)	(1.499.950.206)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(7.530.215.000)	(3.212.308.615)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	60.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(10.710.301.670)	(1.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	38.836.037.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	610.561.861	1.292.936.013
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	21.206.082.191	(3.359.372.602)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	213.284.593.502	168.462.992.115
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(199.222.146.771)	(149.205.918.477)
3. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(15.469.788.500)	(15.141.293.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.407.341.769)	4.115.780.638
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(234.122.101)	(743.542.170)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	15.598.094.876	16.338.278.203
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	160.310.826	3.358.843
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	15.524.283.601	15.598.094.876

Nghệ An, ngày 28 tháng 03 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc





Nguyễn Mạnh Tường

Đoàn Quang Lê

Nguyễn Bá Hoan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các Thuyết minh được trình bày từ trang 11 đến trang 37 là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

I. 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 2013.

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 06 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, 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 2013 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.

- 4+ Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: Phòng chống mối, mọt, côn trùng cho các công trình xây dựng, đê đập, cây xanh; 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 thấp, 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.

II. NHỮNG ĐIỂM QUAN TRỌNG TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN

Các chính sách kế toán đã được áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này là nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để trình bày Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, ngoại trừ thay đổi về chính sách kế toán dưới đây.

Thay đổi Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định:

Từ ngày 10 tháng 06 năm 2013, Công ty áp dụng Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định được ban hành kèm theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính, thay cho Thông tư 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 để ghi nhận và trích khấu hao tài sản cố định.

Việc thay đổi Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định để ghi nhận và trích khấu hao tài sản cố định nêu trên được Ban Giám đốc Công ty đánh giá không ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính của Công ty

1) Hình thức, kỳ kế toán và cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam. Hình thức kế toán: Chứng từ ghi sổ. Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2) 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 tháng 03 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 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 tháng 03 năm 2006".

3) Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) 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.

4) 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.

5) 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".

6) 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 2013, 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.

7) 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. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt, chạy thử và các chi phí khác có liên quan.

Đối với các tài sản cố định được bàn giao từ đầu tư xây dựng trong năm hoàn thành nhưng chưa được phê duyệt quyết toán, giá trị ghi tăng nguyên giá tài sản cố định là chi phí thực hiện đầu tư tính đến thời điểm bàn giao. Khi quyết toán công trình được duyệt, nguyên giá tài sản cố định sẽ được điều chỉnh theo giá trị quyết toán.

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 và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 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 tháng 09 năm 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.

8) 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 01 đến 02 năm theo các quy định hiện hành.

9) 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 bảng 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.

10) 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 tháng 12 năm 2013 là khoản trích trước chi phí kiểm toán báo cáo tài chính năm 2013.

11) 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 2013, Công ty đã trích lập các quỹ, phân phối lợi nhuận năm 2012 theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2013 **phê duyệt ngày 15/06/2013** như sau:

Trích lập/ phân phối	Tỷ lệ	Số tiền
Quỹ khen thưởng phúc lợi	05%	1.360.906.566
Quỹ dự phòng tài chính	05%	1.360.906.566
Quỹ đầu tư phát triển	16,5%	4.496.318.199
Chia cổ tức năm 2012 (*)	73,5%	20.000.000.000

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

12) 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 2013 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 thường 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 2013 của Công ty bao gồm cổ tức được chia, lãi tiền gửi, tiền cho vay.

13) 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.

14) 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.

III. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt	4.016.558.276	4.011.036.383
Tiền gửi ngân hàng	11.507.725.325	11.587.058.493
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VND)	231.076.503	341.538.365
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (VND)	1.196.067.143	107.385.970
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (VND)	9.937.451.537	9.875.236.357
Ngân hàng TMCP Sài Gòn (VND)	-	1.070.126
Ngân hàng NN và Phát triển Nông thôn Việt Nam (VND)	136.629.597	1.254.507.258
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (USD)(*)	6.500.545	7.320.417
Cộng	15.524.283.601	15.598.094.876

(*) : Chi tiết số dư nguyên tệ

	31/12/2013 VND
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (USD)	309,02
Cộng	309,02

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 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	1.800.000.000	1.500.000.000
Cộng	7.931.250.000	7.631.250.000

	31/12/2013
	Số lượng Cổ phiếu
(*) Đầu tư cổ phiếu	408.750
Cộng	408.750
	Tổng giá trị VND
	6.131.250.000
	6.131.250.000

3. Các khoản phải thu khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải thu khác	9.918.252.324	9.704.285.577
Xí nghiệp Xây dựng số 8 - Công ty 6	2.402.542.947	2.402.542.947
Xí nghiệp Xây dựng số 2	1.838.511.294	1.847.799.294
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
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	263.226.419	200.867.992
Nhà ở công nhân viên, cơ khí, tập thể 7 gian	310.151.562	326.451.562
Chi hộ Công ty SKYE	115.083.263	115.083.263
Chi phí máy cấp liệu 2 lần	142.569.473	142.569.473
Chi phí máy ép than nâng cấp thành cán vảy	160.467.594	160.467.594
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
Thuê sử dụng đất phi nông nghiệp - Dự án Nam Nguyễn Sỹ Sách	130.235.055	76.857.000
Võ Đình Vinh - Phòng Kinh doanh	134.948.546	134.948.546
Đối tượng khác	1.931.263.211	374.713.446
Phải trả phải nộp khác	7.369.244.853	22.887.867.761
Tiền thuế khấu trừ công trình lò, cảng cá	84.795.327	84.795.327
Bảo hiểm xã hội	175.753.277	493.729.707
Bùi Văn Kháng	305.528.000	324.528.000
Cao Huy Hải	514.854.300	599.405.000
Cao Tiên Mai	-	420.163.000
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Vinamex	-	1.154.232.000
Hồ Viết Vinh	-	476.836.000
Lê Xuân Quý	-	1.219.129.200
Lê Đăng Vĩnh	60.501.938	416.668.000
Nguyễn Hoài Bảo	-	613.858.000
Nguyễn Thị Châu	504.093.000	504.093.000
Nguyễn Văn Hùng	-	461.965.000
Nguyễn Xuân Hiệp	-	1.224.000.000
Phan Văn Vượng	-	2.227.139.500
Trần Quỳnh Long	-	397.228.000
Trần Thăng Long	-	363.290.000
Trần Thị Hiền	-	352.533.674
Trần Thị Hảo	498.066.000	623.266.000
Tạm kê khai thuế GTGT dự án Nam Nguyễn Sỹ Sách	-	5.938.340.166
Võ Xuân Hồng	-	587.706.000
Đoàn Thị Sơn	-	200.000.000
Đào Khánh Linh	-	610.566.000
Đối tượng khác	5.225.653.011	3.594.396.187
Cộng	17.287.497.177	32.592.153.338

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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 tháng 12 năm 2013

Các thuyết minh là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

Mẫu số B09-DN

4. Hàng tồn kho

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	54.351.665.038	59.807.814.585
Công cụ, dụng cụ	259.288.440	346.517.828
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	193.253.355.284	216.446.694.759
Dự án Khu đô thị Nam Nguyễn Sỹ Sách	112.244.949.465	110.100.757.006
Dự án Nhà chung cư N03 - T6	71.013.442.158	70.831.623.976
Dự án Chung cư 7 tầng cho người thu nhập thấp	-	18.590.381.339
Công trình Nhà máy thủy điện PleiKrong	670.180.628	293.044.447
Công trình Nhà máy điện Quế Phong	217.551.829	217.551.829
Nhà 21 tầng Trung Đô Tower	835.116.328	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
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 Trung tâm thương mại và chung cư tiêu chuẩn cao	-	6.299.851.055
Cải tạo văn phòng làm việc Công ty Trung Đô	253.971.632	224.376.632
Trạm cân điện tử 210T - Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	-	209.783.496
Nhà 21 tầng khu đô thị mới	318.004.857	275.308.356
Nhà tắm cà phê	25.602.501	25.602.501
Nhà liên kế và các hạng mục khác	-	599.967.631
Granite Trung Đô	655.080.730	-
Công trình khác	386.917.498	470.893.982
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang sản xuất gạch	2.942.527.241	3.941.804.877
Chi phí dở dang hoạt động dịch vụ	2.508.020.664	1.812.821.215
Thành phẩm	83.662.448.312	82.325.257.909
Hàng hóa	-	309.286.742
Cộng	331.526.757.074	359.235.571.823

5. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí sửa chữa	99.265.833	-
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	1.359.865.774	1.840.802.062
Cộng	1.459.131.607	1.840.802.062

6. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	14.811.082	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	442.594.865
Thuế tài nguyên	2.412.160	2.412.160
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	71.750.235	-
Các loại thuế khác	-	411.564.786
Phí, lệ phí	-	-
Cộng	88.973.477	856.571.811

7. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	5.649.141.507	5.514.933.605
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	4.500.000	4.500.000
Cộng	5.653.641.507	5.519.433.605

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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 tháng 12 năm 2013

Các thuyết minh là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính.

Mẫu số B09-DN

8. 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	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
						Cộng
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2013	53.697.568.274	214.355.222.404	24.481.969.434	428.010.970	460.505.209	293.423.276.291
Tăng trong năm	3.305.168.611	10.188.066.749	1.894.209.091	-	-	15.387.444.451
Mua sắm mới	1.934.775.884	3.063.693.628	1.816.909.091	-	-	6.815.378.603
Xây dựng cơ bản chuyển giao	-	7.124.373.121	77.300.000	-	-	7.201.673.121
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	1.370.392.727	-	-	-	-	1.370.392.727
Giảm trong năm	336.626.480	966.672.012	1.440.000.000	290.023.679	16.818.182	3.050.140.353
Thanh lý, nhượng bán	-	395.238.048	1.390.000.000	-	-	1.785.238.048
Phân loại lại	336.626.480	554.276.522	50.000.000	290.023.679	16.818.182	1.247.744.863
Giảm khác	-	17.157.442	-	-	-	17.157.442
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	56.666.110.405	223.576.617.141	24.936.178.525	137.987.291	443.687.027	305.760.580.389
GIÁ TRỊ HAO MÒN						
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2013	34.759.745.231	161.059.983.100	12.925.351.062	384.161.634	309.323.391	209.438.564.418
Tăng trong năm	1.403.661.055	18.253.207.203	2.329.245.974	2.888.557	18.939.395	22.007.942.184
Khấu hao trong năm	1.403.661.055	18.253.207.203	2.329.245.974	2.888.557	18.939.395	22.007.942.184
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	279.531.746	896.509.416	1.410.000.000	281.195.396	16.818.182	2.884.054.740
Thanh lý, nhượng bán	-	395.238.048	1.390.000.000	-	-	1.785.238.048
Phân loại lại	279.531.746	484.113.926	20.000.000	281.195.396	16.818.182	1.081.659.250
Giảm khác	-	17.157.442	-	-	-	17.157.442
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	35.883.874.540	178.416.680.887	13.844.597.036	105.854.795	311.444.604	228.562.451.862
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2013	18.937.823.043	53.295.239.304	11.556.618.372	43.849.336	151.181.818	83.984.711.873
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	20.782.235.865	45.159.936.254	11.091.581.489	32.132.496	132.242.423	77.198.128.527

Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 01 tháng 01 năm 2013 là 184.860.923.947 VND và tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 148.046.186.700 VND
 Giá trị còn lại của tài sản đem thế chấp các khoản vay tại ngày 01 tháng 01 năm 2013 là 155.708.062.326 VND và tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là: 56.491.148.123 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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 tháng 12 năm 2013

Các thuyết minh là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

Mẫu số B09-DN

Cụ thể như sau:

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Ngân hàng		
Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam	2.267.251.443	2.889.217.243
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	33.380.717.283	39.735.321.571
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	20.843.179.398	113.083.523.512
Cộng	56.491.148.124	155.708.062.326

9. Tài sản cố định vô hình

	Giá trị thương hiệu	Tổng cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2013	1.000.000.000	1.000.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	1.000.000.000	1.000.000.000
Hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2013	400.000.000	400.000.000
Khấu hao trong năm	50.000.000	50.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	450.000.000	450.000.000
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2013	600.000.000	600.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	550.000.000	550.000.000

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi tiết:		
Dự án trạm trộn bê tông	-	334.466.689
Trạm biến áp 750KVA/35/04KV - Xi nghiệp Trung Đô Nam Giang	-	971.360.000
Dự án đầu tư thiết bị Quý I năm 2011	-	209.075
Dự án Nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng cao cấp Trung Đô	124.583.381	111.388.381
Nhà cảng kinh số 6	241.012.306	241.012.306
Làm móng đường dẫn, mặt bằng trạm trộn	-	-
Băng tải 6.02m-4.5m, cánh khuấy, trục b	32.896.191	32.896.191
Công trình khí than lạnh	159.092.481	159.092.481
Dây chuyền máy vát cạnh mới	12.325.447	12.325.447
Dự án Lò gạch Tuynel Diễn Đoàn	43.158.182	-
Công trình khác	126.972.763	126.761.688
Mua sắm tài sản cố định	10.355.000	10.355.000
Cộng	750.395.751	1.999.867.258

11. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ, sửa chữa tài sản cố định, chi phí khác	4.427.311.100	2.670.086.561
Cộng	4.427.311.100	2.670.086.561

12. Tài sản thuê thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	233.803.730	1.040.532.392
Cộng	233.803.730	1.040.532.392

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Các thuyết minh là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

Mẫu số B09-DN

13. Tài sản dài hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Ký cược, ký quỹ dài hạn	100.000.000	100.000.000
Cộng	100.000.000	100.000.000

14. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - VND (i)	37.965.760.174	42.695.006.500
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - USD (ii)	-	2.877.034.124
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - EUR (iii)	-	1.054.894.984
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - VND (iv)	47.959.426.470	30.882.174.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - VND (v)	2.548.485.000	700.000.000
Cá nhân khác (vi)	5.531.322.800	3.205.322.800
Cộng	94.004.994.444	81.414.432.408

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

Số TK ngân hàng	31/12/2013	Ngày đến hạn	Lãi suất (Năm)	Hợp đồng tín dụng	
	VND			Số	Ngày
107000513962	1.646.250.000	18/01/2014	8,50%	703/NHNT	18/07/2013
107000514490	359.057.400	22/01/2014	8,50%	714/NHNT	22/07/2013
107000515212	437.667.600	24/01/2014	8,50%	724/NHNT	24/07/2013
107000516391	70.766.979	29/01/2014	8,50%	737/NHNT	29/07/2013
107000516401	244.897.200	29/01/2014	8,50%	738/NHNT	29/07/2013
107000517049	1.060.077.000	31/01/2014	8,00%	749/NHNT	31/07/2013
107000518348	918.398.000	06/02/2014	8,00%	764/NHNT	06/08/2013
107000519115	1.331.426.000	09/02/2014	8,00%	780/NHNT	09/08/2013
107000520241	1.283.271.000	15/02/2014	8,00%	796/NHNT	15/08/2013
107000521696	500.000.000	23/02/2014	8,00%	829/NHNT	23/08/2013
107000523395	4.650.000.000	28/02/2014	8,00%	853/NHNT	29/08/2013
107000526164	2.073.263.000	10/03/2014	8,00%	892/NHNT	10/09/2013
107000528496	1.128.452.000	20/03/2013	8,00%	926/NHNT	20/09/2013
107000529236	243.859.500	24/03/2014	8,00%	936/NHNT	24/09/2013
107000529658	2.174.507.000	25/03/2014	8,00%	940/NHNT	25/09/2013
107000530812	1.500.000.000	31/03/2014	8,00%	956/NHNT	30/09/2013
107000531799	1.500.000.000	03/04/2014	8,00%	974/NHNT	03/10/2013
107000532043	699.228.989	04/04/2014	8,00%	978/NHNT	04/10/2013
107000533517	1.035.000.000	10/04/2014	8,00%	994/NHNT	10/10/2013
107000534733	300.000.000	15/04/2014	8,00%	1006/NHNT	15/10/2013
107000536139	158.339.295	21/04/2014	8,00%	1030/NHNT	21/10/2013
107000536148	1.000.000.000	21/04/2014	8,00%	1027/NHNT	21/10/2013
107000536331	549.380.000	22/04/2014	8,00%	1036/NHNT	22/10/2013
107000538728	400.000.000	30/04/2014	8,00%	1070/NHNT	30/10/2013
107000540694	647.104.000	06/05/2014	8,00%	1098/NHNT	06/11/2013
107000542137	181.424.491	11/05/2014	8,00%	1115/NHNT	11/11/2013
107000542090	1.004.297.000	11/05/2014	8,00%	1114/NHNT	11/11/2013
107000542962	1.000.000.000	13/05/2014	8,00%	1124/NHNT	13/11/2013
107000544919	1.092.041.406	20/05/2014	8,00%	1161/NHNT	20/11/2013
107999545768	1.700.000.000	22/05/2014	8,00%	1169/NHNT	22/11/2013
107000549890	595.132.000	06/06/2014	8,00%	1216/NHNT	06/12/2013
107000550540	581.920.314	09/06/2014	8,00%	1223/NHNT	09/12/2013
107000555999	2.600.000.000	26/06/2014	8,00%	1300/NHNT	26/12/2013
107000557304	3.300.000.000	30/06/2014	8,00%	1316/NHNT	31/12/2013
Cộng	37.965.760.174				

Hình thức đảm bảo cho toàn bộ các khoản vay trên là thế chấp tài sản, 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

Các thuyết minh là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

Mẫu số B09-DN

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 tháng 09 năm 2003. Chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 643TC7/NHNT ngày 05 tháng 11 năm 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 tháng 09 năm 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 tháng 09 năm 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 tháng 09 năm 2003. Chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 01TC7/NHNT ngày 02 tháng 01 năm 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 truyền 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 tháng 02 năm 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 tháng 07 năm 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 tháng 11 năm 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 tháng 01 năm 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 tháng 12 năm 2008 với trị giá tài sản bảo đảm được định giá 595.500.000 VND;

(f) Tài sản thế chấp là máy móc thiết bị dây chuyền ép than quản bằng thuộc quyền sở hữu của Bên vay là tài sản hình từ vốn vay của Bên cho vay. Chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản số 141/TC13 ngày 10 tháng 07 năm 2013 ký giữa Bên vay và Bên cho vay

ii) Bao gồm 59 lần nhận nợ theo Hợp đồng hạn mức số 01-2013HĐTDHM/NHCT442 ngày 09/07/2013, chi tiết các khoản vay như sau:

31/12/2013				31/12/2013			
Giấy nhận nợ	VND	Ngày đến hạn	Lãi suất (Năm)	Giấy nhận nợ	VND	Ngày đến hạn	Lãi suất (Năm)
1	967.654.470	12/01/2014	9%	25	700.000.000	25/04/2014	8%
2	311.425.000	19/01/2014	8%	26	922.536.000	29/04/2014	8%
3	147.375.000	26/01/2014	8%	27, 28, 29, 30	3.394.528.000	30/04/2014	8%
4	4.904.155.500	31/01/2014	8%	31	900.000.000	01/05/2014	8%
5	372.656.000	08/02/2014	8%	32	570.021.000	05/05/2014	8%
6	1.661.600.000	23/02/2014	8%	33	1.003.758.000	07/05/2014	8%
7, 8	3.117.833.000	28/02/2014	8%	34, 35	1.500.000.000	13/05/2014	8%
9	447.522.000	16/03/2014	8%	36, 37	1.500.000.000	14/05/2014	8%
10	500.000.000	27/03/2014	8%	38	900.000.000	21/05/2014	8%
11, 12	1.480.058.000	30/03/2014	8%	39, 40	1.382.008.000	22/05/2014	8%
13	900.000.000	03/04/2014	8%	41, 42	1.550.000.000	25/05/2014	8%
14	642.695.500	04/04/2014	8%	43	1.051.252.000	29/05/2014	8%
15	405.974.000	08/04/2014	8%	44, 45	1.050.325.000	02/06/2014	8%
16	200.000.000	09/04/2014	8%	46, 47	1.870.954.000	03/06/2014	8%
17	300.000.000	10/04/2014	8%	48	695.986.000	05/06/2014	8%
18	950.000.000	11/04/2014	8%	49	298.561.000	06/06/2014	8%
19	902.739.000	15/04/2014	8%	50	157.739.000	10/06/2014	8%
20	600.000.000	16/04/2014	8%	51, 52	1.100.000.000	13/06/2014	8%
21	490.617.000	18/04/2014	8%	53, 54	1.800.000.000	17/06/2014	8%
22	800.000.000	21/04/2014	8%	55, 56	1.565.035.000	18/06/2014	8%
23	925.135.000	22/04/2014	8%	57	950.000.000	19/06/2014	8%
24	138.933.000	24/04/2014	8%	58	496.988.000	25/06/2014	8%
				59	1.433.363.000	30/06/2014	8%
				Cộng	47.959.426.470		

Các thuyết minh là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

Mẫu số B09-DN

Theo hợp đồng hạn mức số 01-2013/HĐTDHM/NHCT442 ngày 09 tháng 07 năm 2013 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bến Thủy: Hạn mức vay 70.000.000.000 VND; Thời hạn duy trì hạn mức vay từ ngày 09 tháng 07 năm 2013 đến ngày 09 tháng 07 năm 2014; 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 vay: Cụ thể theo từng 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 vay: 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 đảm bảo 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 2013/HĐTD/TĐHM bao gồm 4 giấy nhận nợ chi tiết các khoản vay như sau:

Giấy nhận nợ	31/12/2012 VND	Ngày đến hạn	Lãi suất (Năm)
1	587.060.000	01/02/2014	9,00%
2	561.425.000	23/02/2014	9,00%
3	900.000.000	23/04/2014	9,00%
4	500.000.000	03/03/2014	9,00%
Cộng	2.548.485.000		

Thời hạn vay: 06 tháng. Mục đích vay để thanh toán tiền mua than cám, tiền đất nguyên liệu sản xuất gạch. Lãi suất vay là 9%/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% lãi vay trong hạn. Hình thức đảm bảo 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 tháng 09 năm 2010 bao gồm 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 tháng 09 năm 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 tháng 09 năm 2010: Căn trực bán Zoomlion, biển kiểm soát 37LA-0062 với giá trị tài sản đem thế chấp được định giá 1.227.000.000 VND và Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2012/HĐTCTS/TĐHM ngày 25 tháng 05 năm 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:

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Công đoàn - Công ty Cổ phần Trung Đô	108.000.000	108.000.000
Nguyễn Hồng Hải	1.100.000.000	1.100.000.000
Nguyễn Thị Đào	-	50.000.000
Nguyễn Xuân Anh	2.710.000.000	640.000.000
Võ Duy Dương	884.000.000	884.000.000
Ông Hồng - Hợp tác xã Động Lực	45.122.800	45.122.800
Ông Sơn - 12 Nam Giang	23.572.000	23.572.000
Ông Thành - Vinh	68.428.000	68.428.000
Đặng thị Tâm	216.000.000	266.200.000
Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	90.000.000	-
Phạm Văn Tân	266.200.000	-
Cá nhân khác	20.000.000	20.000.000
Cộng	5.531.322.800	3.205.322.800

Lãi suất của các khoản cá nhân là 10%/ năm với hình thức đảm bảo bằng tín chấp

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	2.668.960.127
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.203.470.412	6.650.042.590
Thuế thu nhập cá nhân	125.187.342	-
Thuế nhà đất	-	305.424.126
Các loại thuế khác	506.353.127	-
Cộng	3.835.010.881	9.624.426.843

- 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 tháng 10 năm 2012 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Vinh - Tỉnh Nghệ An, Thông báo ngày 06 tháng 12 năm 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.

16. Chi phí phải trả

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Trích trước phí kiểm toán báo cáo tài chính	-	80.000.000
Chi tiền trợ cấp thôi việc	-	-
Cộng	-	80.000.000

17. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
- Kinh phí công đoàn	168.739.432	770.652.636
- Bảo hiểm xã hội	1.254.514.199	85.102.271
- Bảo hiểm y tế	1.397.973	1.397.973
- Bảo hiểm thất nghiệp	931.980	931.980
- Phải trả phải nộp khác	122.458.165.524	144.400.319.781
<i>Biệt thự Đ407</i>	-	224.378.832
<i>Tiền ứng trước mua căn hộ</i>	70.107.703.950	107.389.354.959
<i>Công ty Cổ phần Đầu 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	37.858.000
<i>Hạng mục nhà biệt thự Khu đô thị mới Nam Nguyễn Sỹ Sách</i>	-	1.794.552.131
<i>Kinh phí 2% bảo trì chung cư 17 tầng</i>	1.572.753.840	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	44.101.200
<i>Lãi vay phải trả ngân hàng</i>	262.235.740	794.104.072
<i>Lê Văn Phong</i>	-	-
<i>Nguyễn Thanh Hải</i>	-	-
<i>Nhà biệt thự Đ111</i>	-	490.861.543
<i>Nhà biệt thự Đ409</i>	-	239.011.051
<i>Nhà biệt thự Đ607</i>	-	216.400.885
<i>Nhà biệt thự Đ701</i>	-	250.604.583
<i>Nhà biệt thự đơn Đ110</i>	-	47.510.029
<i>Nhà biệt thự G103</i>	-	228.897.093
<i>Nhà biệt thự ghép G123</i>	-	490.821.928
<i>Nhà biệt thự ghép G104</i>	-	432.902.799
<i>Nhà Biệt thự ghép G110</i>	-	315.441.824
<i>Nhà biệt thự ghép G117</i>	-	131.018.686

17. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác (tiếp)

Nhà biệt thự ghép G119	-	152.962.936
Phan Đăng Việt	-	47.300.000
Tạm thu thuế TNCN chuyển nhượng bất động sản	317.216.000	350.496.000
Tiền chế độ bảo hiểm xã hội	15.632.098	505.955.804
Tiền cho thuê cốt pha	175.310.209	175.310.209
Tiền lãi nộp chậm mua chung cư TRUNGDO TOWER	44.005.000	44.005.000
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội (Tiền lãi vay)	5.194.614.720	4.367.091.720
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội (Vay Pleikrông)	3.116.000.000	3.116.000.000
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội (Cảng cá)	74.000.000	74.000.000
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội (Tiền cổ tức)	11.702.335.000	8.189.335.000
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Tiền vay Granite	7.121.870.000	7.121.870.000
Xí nghiệp thi công cơ giới tiền ca máy	156.765.800	156.765.800
Tiền đền bù tài sản trên đất giải phóng mặt bằng chờ xử lý	-	1.862.824.000
Anh Dân - Xí nghiệp 5 (tiền nhựa đường)	21.306.300	21.306.300
Hoàng Đình Nghi - Tiền dầu trên Xí nghiệp Nam Giang	108.047.562	108.047.562
Quỹ đồng nghiệp và Công đoàn	155.586.886	109.572.059
Tiền phạt vi phạm, vệ sinh, thưởng	8.855.000	70.853.648
Tiền đền bù bãi thải năm 2000	28.000.000	28.000.000
Hoàng Thị Tuyết Nhung	1.303.500.000	-
Hoàng Đức Sơn	1.405.028.000	-
Lê Nguyễn Hiên Vinh	1.674.057.000	-
Lê Thanh Phong	868.000.000	-
Nguyễn Thị Hoan	1.020.800.000	-
Nguyễn Thị Mai	500.000.000	-
Nguyễn Thị Mỹ Cảnh - Cho vay Dự án đường cao tốc	5.000.000.000	-
Nguyễn Thị Quỳnh Mai	786.600.000	-
Nguyễn Đăng Chung	1.536.000.000	-
Phan Thị Hải Yến	1.089.015.000	-
Phan Thị Liễu	1.536.000.000	-
Phí bảo trì nhà chung cư thu nhập thấp	429.053.568	-
Vũ Văn Tân	976.500.000	-
Phải trả do tạm ứng thiếu cho cán bộ công nhân viên	251.556.805	272.206.525
Phải trả phải nộp khác	2.235.905.346	2.570.475.303
Cộng	123.883.749.108	145.258.404.641

18. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nhận ký cược ký quỹ	1.110.000.000	2.271.872.250
- Tiền đặt cọc của các đại lý - cửa hàng	1.110.000.000	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
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 - HCM	100.000.000	100.000.000
Đại lý Hiệp Thương - Quảng Bình	-	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
Lê Thị Thu Hà	5.000.000	5.000.000
Đối tượng khác	-	61.872.250
Cộng	1.110.000.000	2.271.872.250

19. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - VND (i)	8.440.520.000	6.626.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - USD (i)	15.144.405.408	19.278.146.864
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - VND (ii)	-	6.742.177.333
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - USD (iii)	1.018.563.120	1.411.888.464
Cộng	24.603.488.528	34.058.212.661

(i) Các khoản vay dài hạn với số dư nợ tại 31 tháng 12 năm 2013 vay bằng đồng Việt Nam 8.440.520.000 VND và ngoại tệ 719.928,00 USD tương đương 14.949.003.864 VND Công ty Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 1399/2007/CC6-VCBVINH/HĐTD ngày 15 tháng 11 năm 2007 và phụ lục hợp đồng ngày 19 tháng 03 năm 2009: Hạn mức: khoản vay bằng đồng Việt Nam, 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 vay để thanh toán cho các chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp cho 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 vay: 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 bằng 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 với hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 01-2011/HDDTC ngày 12 tháng 05 năm 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 xi nghiệp công ty, tài sản bảo lãnh của các cá nhân trong Công ty; Thế 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 tháng 09 năm 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Các khoản vay được hoàn trả theo kế hoạch chi tiết như sau:

	31/12/2013 VND	31/12/2013 USD
Trong vòng một năm	1.656.600.000	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	828.503.144	102.948,00
Trong năm thứ năm	2.642.216.856	-
Cộng	8.440.520.000	719.928,00

(iii) Bao gồm khoản vay ngoại tệ với số dư tại 31 tháng 12 năm 2013 là 48.420,00 USD tương đương 1.004.385.744 VND theo Hợp đồng tín dụng số 01-2011/HĐTDTH ngày 16 tháng 05 năm 2011, sửa đổi bổ sung ngày 07 tháng 06 năm 2011 với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bến Thủy, Chi tiết như sau: Số tiền vay 6.253.000.000 VND; Thời hạn vay 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 vay 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 bằng 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 tháng 05 năm 2011 với giá trị tài sản đảm bảo được định giá 12.506.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Khoản vay được hoàn trả theo kế hoạch chi tiết như sau:

	31/12/2013 USD
Trong vòng một năm	19.368,00
Trong năm thứ hai năm	19.368,00
Trong năm thứ ba	9.684,00
Trong năm thứ tư	-
Cộng	48.420,00

20. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
+ Công ty Cổ phần ITTA (Tiền thuê mặt bằng đặt trạm viễn thông từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 06 năm 2014)	22.727.273	22.727.273
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh (Tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014)	744.545.454	744.545.454
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Vinh (Tiền thuê nhà từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 18 tháng 12 năm 2014)	395.138.772	253.320.590
+ Tiền góp vốn theo tiến độ hợp đồng góp vốn lô đất DO	951.313.448	-
Cộng	2.113.724.947	1.020.593.317

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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 tháng 12 năm 2013

Các thuyết minh là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

Mẫu số B09-DN

21. Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	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	Tổng Cộng
Số dư đầu 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
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	27.218.131.331	27.218.131.331
- Tăng do phân phối lợi nhuận	-	-	5.292.635.357	1.374.599.748	-	6.667.235.105
- Tăng khác	-	-	-	-	117.917	117.917
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(824.759.848)	(824.759.848)
- Chi trả cổ tức cho các cổ động	-	-	-	-	(19.870.648.000)	(19.870.648.000)
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(6.667.235.105)	(6.667.235.105)
- Giảm khác	-	-	-	(909.917.248)	-	(909.917.248)
Số dư cuối năm trước	80.000.000.000	28.930.000.000	34.687.171.338	5.004.137.883	28.126.986.361	176.748.295.582
Số dư đầu 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
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm nay	-	-	4.496.318.199	861.968.860	20.181.247.894	25.539.534.953
- Tăng do phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(27.164.826.156)	(27.164.826.156)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	80.000.000.000	28.930.000.000	39.183.489.537	5.866.106.743	21.143.408.099	175.123.004.379

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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 tháng 12 năm 2013

Các thuyết minh là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

Mẫu số B09-DN

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2013 VND	01/01/2013 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:

	31/12/2013 Số cổ phần	31/12/2013 VND	31/12/2013 %
Vốn góp của Nhà nước	2.605.200	26.052.000.000	32,57%
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	2.605.200	26.052.000.000	32,57%
Vốn góp của các đối tượng khác	5.394.800	53.948.000.000	67,44%
Nguyễn Hồng Sơn	1.764.035	17.640.350.000	22,05%
Nguyễn Thị Ánh Linh	100.000	1.000.000.000	1,25%
Nguyễn Bá Hoan	87.207	872.070.000	1,09%
Trần Văn Hoàn	76.912	769.120.000	0,96%
Phạm Hải Linh	70.780	707.800.000	0,88%
Cao Huy Hải	61.266	612.660.000	0,77%
850 cổ đông còn lại	3.234.600	32.346.000.000	40,43%
	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 2013 VND	Năm 2012 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	22.342.943.249	19.870.648.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2013 Cổ phần	01/01/2013 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
+ Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000

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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Quỹ đầu tư phát triển	39.183.489.537	34.687.171.338
Quỹ dự phòng tài chính	5.866.106.743	5.004.137.883
	45.049.596.280	39.691.309.221

22. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu bán hàng hóa	1.644.380.474	107.651.174.482
Doanh thu bán thành phẩm	334.965.507.224	227.492.283.124
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.141.782.537	3.114.781.433
Doanh thu xây dựng (*)	89.092.284	1.582.066.793
Doanh thu kinh doanh bất động sản (*)	39.681.683.954	76.848.935.919
Cộng	379.522.446.473	416.689.241.751

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

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu bán hàng hóa	1.644.380.474	107.651.174.482
Doanh thu bán thành phẩm	334.965.507.224	227.205.725.742
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.141.782.537	3.114.781.433
Doanh thu xây dựng	89.092.284	1.582.066.793
Doanh thu kinh doanh bất động sản	39.681.683.954	76.848.935.919
Cộng	379.522.446.473	416.402.684.369

24. Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giá vốn hàng đã bán	1.563.936.049	-
Giá vốn thành phẩm	290.533.508.882	270.370.689.695
Giá vốn dịch vụ	1.699.931.976	1.313.563.815
Giá vốn xây dựng (*)	(3.810.911.417)	2.447.499.727
Giá vốn bất động sản (*)	21.724.272.521	66.212.919.698
Cộng	311.710.738.011	340.344.672.935

(*) 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 tháng 12 năm 2011 do Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội là chuyển nhượng, Hợp đồng hợp tác liên danh số 01/2010/HĐHT ngày 24 tháng 01 năm 2010 với Công ty Cổ phần Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp để đầu tư thứ phát xây dựng nhà cao tầng trên ô đất có ký hiệu N03-T6 thuộc dự án khu ngoại giao đoàn do Tổng Công ty Xây dựng làm chủ đầu tư cấp 1. Giá trị Hợp đồng: 72.811.125.000 VND (47.745.000 x 1.525 m²). 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 tháng 04 năm 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 liên 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 liên 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 VND 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. Đến thời điểm kết thúc năm tài chính 2013, dự án đã hoàn thành.

Dự án Khu đô thị mới Nam Nguyễn Sỹ Sách: Căn cứ pháp lý: Giấy chứng nhận đầu tư số 271110000031 ngày 19 tháng 06 năm 2008 điều chỉnh lần 01 ngày 17 tháng 12 năm 2010 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Nghệ An cấp. Dự án đầu tư:

Các thuyết minh là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

Mẫu số B09-DN

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.

25. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền gửi	67.566.961	113.417.013
Lãi cho vay	92.200.002	67.086.000
Cổ tức và lợi nhuận được chia	-	572.250.000
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	4.089.184	33.402.238
Lãi chậm thanh toán	4.207.649	-
Cộng	168.063.796	786.155.251

26. Chi phí tài chính

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Phí ngân hàng	12.271.453	14.287.652
Chi phí lãi vay	12.668.181.087	15.683.033.199
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	67.043.972	18.665.015
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	160.310.826	1.869.562
Cộng	12.907.807.338	15.717.855.428

27. Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	27.290.756.775	36.100.714.545
- Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(2.079.635.901)	3.591.747.877
+ Trừ: Thu nhập không chịu thuế (Cổ tức nhận được)	-	572.250.000
+ Trừ: Thu nhập đã tính thuế TNDN năm trước	4.162.130.570	-
+ Cộng: Các khoản chi phí không được trừ (lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện)	1.147.279.750	1.868.312
+ Cộng: Các khoản lợi nhuận từ giao dịch nội bộ	935.214.919	4.162.129.565
- Thu nhập tính thuế	25.211.120.874	39.692.462.422
- Thuế suất thông thường	25%	25%
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	6.302.780.219	9.923.115.606
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	6.302.780.219	9.923.115.606
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.302.780.219	9.923.115.606

28. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	806.728.662	(1.040.532.392)
+ Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	1.040.532.392	
+ Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(233.803.730)	(1.040.532.392)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	806.728.662	(1.040.532.392)

29. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	20.181.247.894	27.218.131.331
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	2.523	3.402

30. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	171.128.046.862	187.152.876.480
Chi phí nhân công	51.721.732.240	56.476.213.709
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.057.942.184	24.098.269.963
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.530.615.334	34.257.442.051
Chi phí khác bằng tiền	22.374.261.445	5.143.279.892
Cộng	307.812.598.065	307.128.082.095

31. 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:

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Các khoản vay	118.608.482.972	115.472.645.069
Trừ tiền và các khoản tương đương tiền	15.524.283.601	15.598.094.876
Nợ thuần	103.084.199.371	99.848.023.149
Vốn chủ sở hữu	175.123.004.379	176.768.190.865
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,59	0,56

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**Tài sản tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.524.283.601	15.598.094.876
Phải thu khách hàng và phải thu khác	80.820.358.541	91.373.332.356
Đầu tư ngắn hạn	7.931.250.000	7.631.250.000
Đầu tư dài hạn	-	-
Tài sản tài chính khác	100.000.000	100.000.000
Cộng	104.375.892.142	114.702.677.232

Công nợ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Các khoản vay	118.608.482.972	115.472.645.069
Phải trả người bán và phải trả khác	211.695.428.697	243.760.273.116
Chi phí phải trả	-	80.000.000
Công nợ tài chính khác	-	-
Cộng	330.303.911.669	359.312.918.185

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	
	31/12/2013	01/01/2013	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	16.162.968.528	23.567.069.452	6.500.545	7.320.417
Euro (EUR)	-	1.054.894.984	-	-
Cộng	16.162.968.528	24.621.964.436	6.500.545	7.320.417

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:

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	(1.615.646.798)	(2.355.974.904)
Euro (EUR)	-	(105.489.498)
Cộng	(1.615.646.798)	(2.461.464.402)

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

Các thuyết minh là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính của Công ty.

Mẫu số B09-DN

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 tháng 12 năm 2012 sẽ giảm/ tăng 2.308.922.361 VND và 31 tháng 12 năm 2013 là 2.372.169.659 VND như sau:

	Tăng/ (giảm) số điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013		
VND	+200	2.372.169.659
VND	-200	(2.372.169.659)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012		
VND	+200	2.308.922.361
VND	-200	<u>(2.308.922.361)</u>

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.

Các thuyết minh là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

Mẫu số B09-DN

	Dưới 01 năm VND	Từ 01 - 05 năm VND	Tổng VND
31/12/2013			
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.524.283.601	-	15.524.283.601
Phải thu khách hàng và phải thu khác	80.820.358.541	-	80.820.358.541
Đầu tư tài chính ngắn hạn	7.931.250.000	-	7.931.250.000
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
Các khoản ký quỹ	-	100.000.000	100.000.000
Tài sản tài chính khác	-	-	-
Cộng	104.275.892.142	100.000.000	104.375.892.142
31/12/2013			
Các khoản nợ thuế tài chính	-	-	-
Các khoản vay	94.004.994.444	24.603.488.528	118.608.482.972
Phải trả người bán và phải trả khác	210.585.428.697	1.110.000.000	211.695.428.697
Chi phí phải trả	-	-	-
Công nợ tài chính khác	-	-	-
Cộng	304.590.423.141	25.713.488.528	330.303.911.669
Chênh lệch thanh khoản thuần	(200.314.530.999)	(25.613.488.528)	(225.928.019.527)
	Dưới 01 năm VND	Từ 01 - 05 năm VND	Tổng 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 nợ thuế tài chính	-	-	-
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)

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 118,878 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.

32. 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:

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 tháng 12 năm 2013

Các thuyết minh là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

Mẫu số B09-DN

Lương, thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Tiền lương	1.526.942.000	761.073.500
Phụ cấp	396.000.000	168.527.500
Cộng	1.922.942.000	929.601.000

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung giao dịch	Năm 2013 VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	Cổ đông	Trả cổ tức	9.513.000.000
Cộng			9.513.000.000

c. Số dư với các bên liên quan

Phải thu	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	-	47.338.355
- Phải thu khác	-	47.338.355
- Dự án N03-T6	-	-
Cộng	-	47.338.355

Phải trả	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	63.519.944.720	59.179.421.720
- Dự án N03-T6	36.311.125.000	36.311.125.000
- Tiền lãi vay	5.194.614.720	4.367.091.720
- Vay Pleikrong	3.116.000.000	3.116.000.000
- Cảng Cá	74.000.000	74.000.000
- Tiền cổ tức	11.702.335.000	8.189.335.000
- 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	63.677.234.020	59.336.711.020

33. Số liệu so sánh

Là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán.

Nghệ An, ngày 28 tháng 03 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc





Nguyễn Mạnh Tường

Đoàn Quang Lê

Nguyễn Bá Hoan