



CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỘ

**BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN  
NĂM 2021**

## I. PHẦN MỞ ĐẦU

### ✚ Thông điệp của chủ tịch HĐQT

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

Kinh tế thế giới bước sang năm 2021 trong một trạng thái bị tổn thương nặng nề. Cú sốc mà Covid-19 gây ra đã khiến thế giới rơi vào cuộc suy thoái tồi tệ nhất kể từ Đại suy thoái 1930. Nhờ một loạt vaccine ngừa Covid-19 được phê chuẩn và triển khai trên toàn cầu, các nền kinh tế đã mở cửa trở lại và hồi phục. Tuy nhiên, đại dịch vẫn diễn biến khó lường khi các biến chủng mới của Covid xuất hiện, trong đó gây hậu quả tàn khốc nhất là biến chủng Delta. Cuối năm 2021, thế giới tiếp tục phát hiện biến chủng Omicron nhanh chóng lây lan ra hàng chục quốc gia và vùng lãnh thổ khác. Bên cạnh đó, tốc độ phục hồi của nền kinh tế toàn cầu bị bào mòn bởi thách thức từ sự đứt gãy chuỗi cung ứng hàng hóa, lạm phát phi mã, giá dầu tăng cao.... Đối với kinh tế trong nước năm 2021, Việt Nam là một trong những quốc gia chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh, tăng trưởng kinh tế năm 2021 chỉ ở mức 2,58%, thấp nhất trong vòng 30 năm qua.

Công ty cổ phần Trung Đô trong năm 2021 đã phấn đấu, cố gắng vượt khó, đạt được những kết quả đáng ghi nhận (chi tiết được trình bày trong báo cáo này). Hướng đến năm 2022, dựa theo dự báo của các tổ chức quốc tế uy tín đều đánh giá Việt Nam có khả năng phục hồi trở lại trong bối cảnh mà dịch bệnh được kiểm soát, tỷ lệ tiêm chủng được phủ rộng và biến chủng mới Omicron không gây ra nhiều thiệt hại đối với nền kinh tế. Công ty tin tưởng năm 2022 sẽ là một năm vực dậy tăng trưởng mạnh mẽ.

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

### ✚ Một số chỉ tiêu chính của năm 2021

Chỉ tiêu	Kết quả 2021
Doanh thu	<b>802.384 tr.đ</b>
Lợi nhuận trước thuế	<b>118.108 tr.đ</b>
Cổ tức (dự kiến)	<b>16%</b>
Nợ ngân sách	<b>56.219 tr.đ</b>

## **✚ Tâm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi**

### **- Tâm nhìn:**

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

### **- Sứ mệnh:**

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

### **- Giá trị cốt lõi:**

- + Chất lượng: Sản phẩm và dịch vụ tốt quyết định uy tín của TRUNGDO
- + Con người: Đạo đức – Trách nhiệm – Chuyên nghiệp – Sáng tạo
- + Hiệu quả: Trong từng hoạt động để gia tăng lợi ích cho khách hàng và cho TRUNGDO

## **II. THÔNG TIN CHUNG**

### **1. Thông tin khái quát**

Tên giao dịch	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ</b>
Tên tiếng anh	<b>TRUNG DO JOINT STOCK COMPANY</b>
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	<b>2900324272 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22/02/2006, cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 10/11/2020</b>
Vốn điều lệ	<b>300.000.000.000 đồng</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	<b>300.000.000.000 đồng</b>
Địa chỉ	<b>Số 205 Lê Duẩn, P. Trung Đô, Tp Vinh, Nghệ An</b>

Số điện thoại	02383 844 410
Số fax	02383 830 431
Website	<a href="http://trungdo.vn">http://trungdo.vn</a>
Mã cổ phiếu	TDF
Logo	

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

- **Năm 1958:** Công ty Kiến trúc Vinh được thành lập bởi Bộ Kiến trúc với 4 kỹ thuật viên trung cấp, 10 cán bộ có trình độ sơ cấp. Về trang bị kỹ thuật, tuy thiết bị thô sơ nhưng Công ty phải đảm nhận những công việc rất lớn đòi hỏi kỹ thuật cao như xây dựng Nhà máy điện Vinh với công suất 8MW, Nhà máy đường Sông Lam, Nhà máy ép dầu Vinh, trụ sở UBHC tỉnh Nghệ An, Trường ĐH Sư phạm Vinh, Bệnh viện Hữu Nghị Việt Nam – Ba Lan, doanh trại quân khu IV, Nhà máy xay Vinh,... Công ty Kiến trúc Vinh phải đảm nhiệm công việc xây dựng từ Thanh Hóa đến Vĩnh Linh.
- **Năm 1973:** Công ty Kiến trúc Vinh đổi tên thành Công ty Xây dựng Vinh, sau khi Bộ Kiến trúc - đơn vị chủ quản của Công ty đổi tên thành Bộ Xây dựng.
- **Năm 1976:** Đổi tên từ Công ty Xây dựng Vinh thành Công ty Xây dựng số 6, trực thuộc Bộ Xây dựng với ngành nghề kinh doanh chính là xây lắp và sản xuất vật liệu xây dựng. Từ đây Công ty phải mở rộng địa bàn hoạt động ra toàn quốc, gánh vác thêm nhiều nhiệm vụ mới. Để đáp ứng được nhu cầu sản xuất kinh doanh, công ty đã phải xây dựng mô hình tổ chức mới: các công trường trực thuộc công ty được chuyển thành xí nghiệp, xác lập tư cách pháp nhân và chế độ hạch toán của các đơn vị thành viên, khẳng định quy mô tổ chức sản xuất. Công ty cũng gấp rút đào tạo tuyển chọn cán bộ công nhân thuộc nhiều lĩnh vực khác như cơ khí sửa chữa, xe máy thi công, cung ứng vận tải, lắp máy, điện nước, sản xuất VLXD.
- **Ngày 01/09/1995:** Công ty chính thức trở thành thành viên của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, kết thúc 37 năm với tư cách một doanh nghiệp trực thuộc Bộ Xây dựng. Công ty trở thành nhà thầu hàng loạt công trình lớn như điện Hà Giang, nhà máy đường Nghệ An Tate & Lyle, Shell bitum Cửa Lò, Đại học Vinh, trường công nhân kỹ thuật Việt Hàn, công viên

nước Đà Nẵng, hàng chục trường học kiên cố từ Nghệ An đến Khánh Hòa, thuộc dự án ODA Nhật Bản, Đài tiếng nói Việt Nam tại Cần Thơ, trụ sở Bảo hiểm xã hội của các tỉnh Bình Định, Nghệ An, Hà Tĩnh, đường Lý Thường Kiệt thành phố Vinh, đường Nghèn - Đồng Lộc tỉnh Hà Tĩnh. Nhờ trang bị thiết bị hiện đại, kỹ thuật thi công tiên tiến, công ty cũng đã đảm nhận thi công những công trình kết cấu phức tạp, quy mô lớn như kho nguyên liệu thô, tháp làm mát, nhà nghiền than Nhà máy xi măng Nghi Sơn và đặc biệt là Tháp trao đổi nhiệt bằng kết cấu bê tông cốt thép toàn khối cao gần 100 m của Nhà máy xi măng Hoàng Mai.

Trong giai đoạn từ 1995 đến 2002, công ty có 03 xí nghiệp sản xuất gạch đất sét nung đó là: Xí nghiệp gạch ngói Nam Giang; Xí nghiệp gạch Đức Thuận, Xí nghiệp gạch Hoàng Mai. Tất cả các nhà máy này đều ứng dụng công nghệ lò tuy nêl để sản xuất gạch. Và Công ty đầu tư mới Nhà máy gạch ốp lát granite nhân tạo với công suất 1,5 triệu m<sup>2</sup>/năm.

- Ngày 20/11/2002, gạch Granite của Công ty đã chính thức xuất hiện trên thị trường miền Trung Việt Nam, kết quả sản xuất kinh doanh dây chuyền 1 với công suất 1,5 triệu m<sup>2</sup>/năm.
- Năm 2003, Công ty là chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Nam Nguyễn Sỹ Sách tại đại lộ Lê Nin, trung tâm thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.
- Năm 2005, Công ty đã tiến hành cổ phần hóa và thành lập Công ty Cổ phần Xây dựng số 6: thực hiện chủ trương cổ phần hóa các doanh nghiệp nhà nước của Chính Phủ, Công ty đã tiến hành cổ phần hóa và thành lập công ty cổ phần, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2703000803 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp ngày 22/02/2006. Vốn điều lệ tại thời điểm cổ phần hóa là 13 tỷ đồng, trong đó Nhà nước là cổ đông lớn nhất với 50,1% vốn cổ phần nắm giữ tại Công ty. Việc chuyển đổi hình thức hoạt động Công ty là một bước ngoặt quan trọng. Sau cổ phần hoá, Công ty được sự hỗ trợ kinh phí để thực hiện cơ cấu lại doanh nghiệp, được hưởng chính sách ưu đãi thuế, được chủ động quyết định mọi vấn đề ... Bên cạnh đó, Công ty cổ phần gặp không ít khó khăn, luôn chịu áp lực về hiệu quả hoạt động, phải đạt lợi nhuận kế hoạch đảm bảo trích lập các quỹ, chia cổ tức. Mặc dù vậy, Công ty đã đạt được những thành công nhất định trong sản xuất kinh doanh.
- Ngày 22/06/2007, Công ty đăng ký trở thành công ty đại chúng với Ủy ban chứng khoán nhà nước.
- Năm 2008, Công ty tiến hành phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 37 tỷ đồng, để đáp ứng nhu cầu mở rộng sản xuất kinh doanh và đầu tư. Cũng trong năm 2008, công ty đã đầu tư dây chuyền 2 đưa tổng công suất nhà máy sản xuất gạch Granite lên 3,5 triệu m<sup>2</sup>/năm và đầu tư dây chuyền sản xuất ngói gốm sứ tráng men lần đầu tiên ở Việt Nam theo công nghệ Italia.

- Tháng 5 năm 2008, Công ty đổi tên từ Công ty cổ phần Xây dựng số 6 thành Công ty cổ phần Trung Đô, với mục tiêu xây dựng và phát triển thương hiệu bền vững.
- Năm 2010, Công ty phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược; tăng vốn điều lệ từ 37 tỷ đồng lên 80 tỷ đồng. Thời điểm này, Công ty hợp tác liên danh với Công ty cổ phần Xây dựng đô thị và khu công nghiệp làm chủ đầu tư Nhà chung cư N03-T6 khu Ngoại giao đoàn – Bắc Từ Liêm – Hà Nội. Bên cạnh đó, Công ty làm chủ đầu tư dự án Nhà thu nhập thấp 7 tầng tại khối 7 phường Trung Đô, thành phố Vinh.
- Năm 2016, Công ty phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, vốn điều lệ tăng từ 80 tỷ đồng lên 92,63 tỷ đồng.
- Năm 2017, Công ty phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược, tăng vốn điều lệ lên 150 tỷ đồng để đầu tư Nhà máy sản xuất gạch xây áp dụng công nghệ bán khô, sử dụng nguyên liệu đất đồi với công suất 120 triệu viên/ năm tại xã Bắc Sơn, Thạch Hà, Hà Tĩnh.
- Ngày 20/03/2020, Công ty được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 18/2020/GCNCP-VSD, với tổng số lượng cổ phiếu đăng ký là 15.000.000 cổ phiếu. Ngày 12/05/2020, Cổ phiếu TDF của công ty chính thức giao dịch trên sàn UPCoM thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, với giá tham chiếu 19.000 đồng/cổ phiếu.
- Tháng 10/2020, Công ty hoàn thành đợt tăng vốn điều lệ từ 150 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng theo hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược.

### ***3. Sự kiện nổi bật***

**\* Năm 2021, Công ty đã ký hợp đồng cung cấp dây chuyền sản xuất đá nung kết tấm lớn Sacmi Continua+ đầu tiên được lắp đặt tại Việt Nam. Địa điểm lắp đặt tại Nhà máy Trung Đô Slab Stone thuộc Khu liên hợp vật liệu xây dựng Trung Đô tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.**

Là khách hàng lâu năm của Sacmi, Công ty Trung Đô hướng tới mục tiêu đón đầu các xu hướng thị trường mới nghiêng về sản xuất các tấm trang trí kích thước lớn và cải tiến dòng sản phẩm cao cấp cho các thị trường xuất khẩu trọng điểm như Hoa Kỳ, Nhật Bản.

Đây là dây chuyền đầu tiên của Continua+ đến Việt Nam, quốc gia sản xuất gạch ốp lát lớn thứ tư thế giới; mặt khác, hợp đồng lần này xác lập cột mốc 100 máy ép không khuôn Continua+ được Sacmi bán ra trên toàn thế giới kể từ khi ra mắt công nghệ tiên tiến để sản xuất đá nung kết tấm lớn.

Dây chuyền này - Continua+ 2000 - được thiết kế chuyên sản xuất các sản phẩm kích thước lớn có hoặc không có đường gân xuyên thân và kết hợp hệ thống MDX kiểm soát tỷ trọng và độ dày. Dòng sản phẩm này cũng có các hệ thống trang trí kỹ thuật số ước DHD thế hệ mới nhất của Sacmi.

Dây chuyền hoàn chỉnh, dự kiến sẽ được lắp đặt và khởi động vào nửa cuối năm 2022. Kết quả sẽ là một trong những dây chuyền sản xuất tiên tiến nhất trong toàn bộ khu vực châu Á - Thái Bình Dương (ASEAN), chuyên sản xuất nhiều loại kích thước, từ tấm 1600x2400 mm và các kích thước nhỏ hơn.

⚡ Năm 2021, Công ty được UBND tỉnh Nghệ An tặng bằng khen vì có thành tích xuất sắc trong việc thực hiện nghĩa vụ nộp thuế vào NSNN và chấp hành Luật thuế.

Sự kiện này cho thấy sự ghi nhận của Nhà nước đối với ý thức và nỗ lực của Công ty trong việc luôn chấp hành tốt các quy định của Pháp luật về thuế. Tích cực đầu tư phát triển, kinh doanh có lãi để nộp thuế ngày càng nhiều cho NSNN và có số nộp thuế tăng trưởng bền vững qua nhiều năm.

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

Ngành nghề kinh doanh:

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

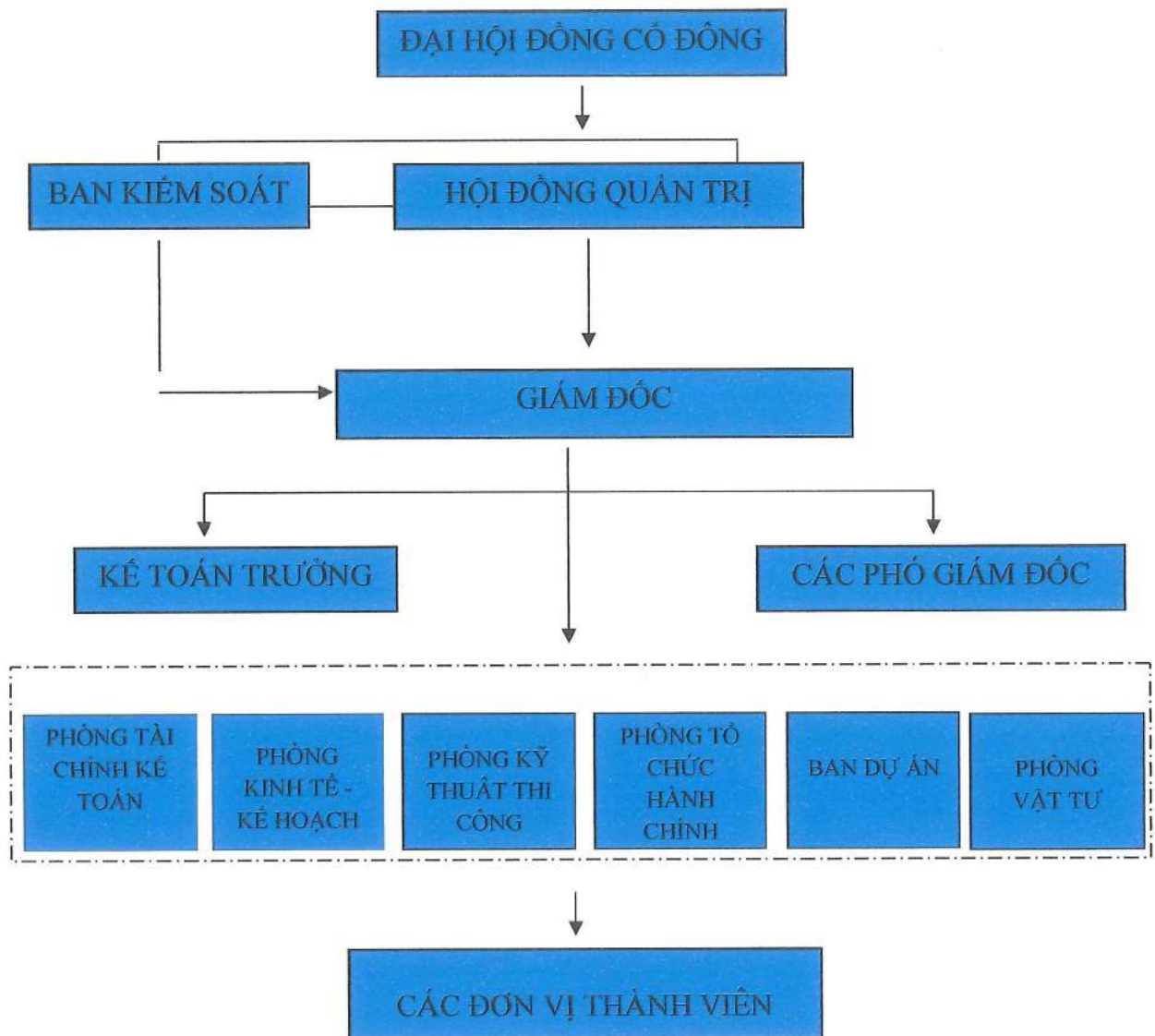
Địa bàn kinh doanh:

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


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

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





- Sơ đồ tổ chức Công ty:



- **Hội đồng quản trị Công ty**

	<p>Ông Nguyễn Hồng Sơn          Năm sinh: 1960          Kỹ sư VLXD - Trường đại học Tasken – Liên xô.          Chủ tịch HĐQT</p>




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

- Ban điều hành Công ty

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

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

	<p><b>Ông Phan Đăng Dũng</b>  <b>Năm sinh : 1978</b>  <b>Cử nhân kinh tế - Đại học Kinh tế Quốc dân</b>  <b>Trưởng ban kiểm soát</b></p>
---	--

	Ông Nguyễn Mạnh Tường <b>Năm sinh: 1959</b> <b>Cử nhân tài chính</b> Thành viên Ban Kiểm soát
	Ông Nguyễn Đình Hà <b>Năm sinh: 1977</b> <b>Cử nhân tài chính kế toán - Học viện Tài chính</b> Thành viên ban kiểm soát

**6. Các đơn vị trực thuộc**

<b>Công ty</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>Người đại diện xí nghiệp</b>
Nhà máy Granite Trung Đô	Đường Đặng Thai Mai, KCN Bắc Vinh, Xóm Vinh Xuân, Xã Hưng Đông, thành phố Vinh, Nghệ An	Sản xuất các loại gạch ốp lát, ngói gốm sứ GRANITE cao cấp. Công suất hoạt động 3,5tr m2/năm	Bà Phan Thị Hoàng Yến – Giám đốc Nhà máy
Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	Xóm 12, xã Nam Giang, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An	Sản xuất các loại gạch xây, ngói lợp các loại; sản xuất cung ứng Bê tông thương phẩm. Công suất 36 triệu viên/năm	Ông Trần Duy Lý – Giám đốc xí nghiệp
Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai	Khối 10, thị trấn Hoàng Mai, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An	Sản xuất các loại gạch xây, ngói lợp các loại; sản xuất cung ứng Bê tông thương phẩm.	Ông Thái Duy Sơn – Giám đốc xí nghiệp

		Công suất 32 triệu viên/năm	
Xí nghiệp Trung Đô 1	Số 15, đường Cù chính lan, p. Trung Đô, tp Vinh, tỉnh Nghệ An	Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, sân bay, bến cảng, đường dây và các trạm biến thế điện; Sản xuất cầu kiện bê tông đúc sẵn; San ủi mặt bằng	Ông Phạm Hải Linh – Giám đốc xí nghiệp
Nhà máy Trung Đô Slab Stone	Xã Nghi Văn, Huyện Nghi Lộc, Tỉnh Nghệ An	Sản xuất đá nhân tạo tấm lớn và các VLXD khác	Thành lập ngày 14/04/2021
Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh	Thôn Xuân Sơn, xã Bắc Sơn, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh	Sản xuất các loại gạch xây, ngói lợp các loại. Công suất 120 triệu viên/ năm	Ông Bùi Minh Hoàng – Giám đốc xí nghiệp
Trung tâm tư vấn xây dựng Trung Đô	Số 231, đường Lê Duẩn, p. Trung Đô, tp Vinh, tỉnh Nghệ An	Lập các dự án đầu tư, thiết kế quy hoạch, thiết kế kỹ thuật và lập dự toán các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông...	Ông Trịnh Xuân Tài – Giám đốc Trung tâm

## 7. Định hướng phát triển

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

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

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

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

Tổng mức đầu tư : 235,901 tỷ đồng

Thời gian hoàn thành : Quý I năm 2024

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

## **8. Các rủi ro:**

### **- Rủi ro kinh tế**

COVID-19 vẫn phức tạp, những nguy cơ đứt gãy chuỗi cung ứng cũng như nguồn cung lao động năm 2021 có thể trở lại với doanh nghiệp nếu Nhà nước không có các biện pháp kịp thời để tiếp tục kiểm soát hiệu quả dịch bệnh. Nhiều chuyên gia thương mại cho rằng: Các bộ, ban ngành, các hiệp hội ngành hàng cần tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp, nổi lại nhanh chuỗi sản xuất, khôi phục nền kinh tế theo tinh thần Nghị quyết số 128/NQ CP của Chính phủ. Một vấn đề cần lưu tâm trong thời

gian tới là áp lực lạm phát cao của năm 2021 đối với kinh tế Việt Nam. Giá nguyên vật liệu, hàng hoá và dịch vụ thế giới liên tục tăng cao thời gian qua; giá dầu thô dự báo còn tăng trong vài năm tới do nhu cầu tăng mạnh trong khi nguồn cung hạn chế.

Tình hình tiêu thụ vật liệu xây dựng hoàn thiện nói chung và gạch ốp lát nói riêng tiếp tục chịu ảnh hưởng tiêu cực của xu hướng giảm tốc của tăng trưởng ngành xây dựng dân dụng Việt Nam kể từ năm 2015. Đồng thời, mức độ ảnh hưởng là lớn nhất trong năm 2021 do tác động thêm từ diễn biến dịch COVID-19 bùng phát mạnh và phức tạp cùng chỉ thị cách ly toàn xã hội của Thủ tướng Chính phủ đẩy nhanh hơn tốc độ giảm tốc của ngành xây dựng. Tăng trưởng giá trị thực ngành xây dựng giảm mạnh khi thị trường bất động sản cũng như hoạt động xây dựng chung trên cả nước trầm lắng. Nhu cầu tiêu thụ vật liệu xây dựng hoàn thiện trong nước sụt giảm mạnh. Theo số liệu thống kê của Bộ Xây dựng, Trong 6 tháng đầu năm 2021, sản lượng ốp lát đạt 250 triệu m<sup>2</sup> (giảm 27,7%); sản lượng tiêu thụ đạt 192 triệu m<sup>2</sup> (giảm 45,5%) so với cùng kỳ năm 2020.

#### **- Rủi ro pháp luật:**

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

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

Hiện nay, Quốc hội đã thông qua Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Xây dựng sửa đổi và đều có hiệu lực thi hành từ 01/01/2021. Các luật mới được ban hành cập nhật nhiều quy định mới, chặt chẽ hơn đồng thời dẫn đến việc sửa đổi và bổ sung các nghị định, thông tư và văn bản hướng dẫn đi kèm, đòi hỏi công ty và các bộ phận liên quan phải thường xuyên cập nhật kịp thời và thực hiện theo những thay đổi của pháp luật liên quan, tránh trường hợp ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi và tài chính của công ty.

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

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

Biến động về giá nguyên vật liệu sản xuất tiếp tục là một trong những khó khăn hàng đầu đối với 66,7% số doanh nghiệp xây dựng và 71,4% số doanh nghiệp vật liệu xây dựng.

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

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

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

#### **- Rủi ro cạnh tranh**

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

Để hạn chế rủi ro liên quan đến môi trường cạnh tranh giữa các doanh nghiệp cùng ngành, Công ty luôn chú trọng vào công tác nghiên cứu cải tiến công nghệ, nâng cao năng suất lao động, giảm thiểu chi phí để có thể xây dựng được một khung giá hợp lý đáp ứng được nhu cầu trong nước và nâng cao khả năng cạnh tranh

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

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

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

Kể từ năm 2015, tình hình tiêu thụ vật liệu xây dựng hoàn thiện nói chung và gạch, ngói nói riêng chịu ảnh hưởng tiêu cực từ xu hướng giảm tốc độ tăng trưởng của ngành xây dựng dân dụng trong nước. Năm 2021, ngành lại tiếp tục chịu thêm tác động từ diễn biến của dịch Covid – 19. Nhà nước liên tục thực hiện các biện pháp cấp bách phòng chống dịch covid 19 như cách ly, giãn cách, phong tỏa xã hội khiến cho công tác vận chuyển hàng hóa vào miền Nam bị đứt đoạn, thị trường miền Trung không đạt sản lượng. Giá vận chuyển container đường biển tăng gấp 5 lần so với cùng kỳ năm 2020 làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của nhiều Công ty trong ngành.

Kết quả kinh doanh của ngành gạch, ngói phụ thuộc rất nhiều vào tình hình kinh doanh của ngành xây dựng. Tuy còn nhiều khó khăn nhưng đã có những tín hiệu thể hiện sự phục hồi.

Theo nhận định của một số chuyên gia phân tích, tốc độ tăng trưởng giá trị thực xây dựng nhà để ở và không để ở (mảng tiêu thụ chính của doanh nghiệp gạch ốp lát) dự kiến đạt 7,9% trong năm 2021, cao hơn 1,7 điểm phần trăm so với ước tính cho năm 2020. Đồng thời tốc độ đô thị hóa tăng nhanh cùng tốc độ tăng dân số sẽ thúc đẩy nhu cầu tiêu dùng gạch, ngói.

Trong giai đoạn này, nhìn chung toàn bộ thiết bị máy móc tại các nhà máy của Công ty đều đã đưa vào sử dụng trên 15 - 20 năm, nhưng do công tác duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa thường xuyên, sửa chữa lớn được thực hiện nghiêm ngặt nên tình trạng kỹ thuật vẫn đảm bảo để sản xuất đạt, vượt công suất theo thiết kế và chất lượng sản phẩm đáp ứng yêu cầu của thị trường. Mặc dù công ty rất chú trọng đến công tác đầu tư thiết bị máy móc nhưng công nghệ dây chuyền sản xuất đã quá cũ làm tiêu tốn rất nhiều chi phí nhân công, chi phí vận hành và chi phí nguyên nhiên liệu đầu vào, làm tăng giá thành sản phẩm, khó nâng cao tính thẩm mỹ thấp, giảm tính cạnh tranh trên thị trường.

Tuy vậy, Công ty đã phấn đấu khắc phục được phần lớn những khó khăn thử thách trong sản xuất cũng như tiêu thụ để thực hiện tốt các chỉ tiêu mà Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên của các năm đã đề ra.

## **1.2 Kết quả SXKD năm 2021**



TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2020	Tăng(+) /giảm(-) (%)
1	Giá trị SXKD	Tr.đ	610.949	636.435	-4,0%
2	Doanh thu (kể cả doanh thu nội bộ)	Tr.đ	840.813	615.329	36,6%
	- Doanh thu trên Báo cáo tài chính	Tr.đ	802.384	582.938	37,6%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	118.108	90.867	30,0%
4	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế /D.Thu	%	14,7	15,6	
5	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Vốn ĐL	%	39,4	30,3	
6	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn ĐL	%	31,5	24,29	
7	Tỷ lệ cổ tức /Vốn ĐL( dự kiến)	%	16	16	
8	Vốn điều lệ	Tr.đ	300.000	300.000	
9	Nộp ngân sách nhà nước	Tr.đ	56.219	52.826	6,4%

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

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Doanh thu		Lợi nhuận gộp	
	2021	2020	2021	2020
Bán hàng hóa và thành phẩm	461,310	505,240	101,926	126,906
Cung cấp dịch vụ	12,156	6,339	-0,670	-0,057
Kinh doanh bất động sản đầu tư	319,519	71,358	76,244	26,583

Doanh thu chính của Công ty đến từ bán các sản phẩm gạch, ngói, doanh thu bán hàng và thành phẩm chiếm 58,67% tổng doanh thu năm 2021. Tuy nhiên, tổng doanh thu năm 2021 tăng 219,447 tỷ đồng so với năm 2020 chủ yếu đến từ việc tăng doanh thu kinh doanh bất động sản. Lợi nhuận gộp năm 2021 tăng 15,68% so với năm 2020.

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

TT	Các loại sản phẩm	Đ.vị	Năm 2021	Năm 2020
1	Gạch granite	Tr.m2	2,053	2,392
2	Ngói gốm sứ	Tr.viên	7,174	5,302
3	Gạch xây quy tiêu chuẩn	Tr.viên	98,1	106
4	Bê tông thương phẩm	m3	119.140	121.495

#### ✦ Kết quả tiêu thụ sản phẩm vật liệu xây dựng:

TT	Các loại sản phẩm	Đ.vị	Năm 2021	Năm 2020
1	Gạch granite	Tr.m2	1,864	2,305
2	Ngói gốm sứ	Tr.viên	6,076	5,257
3	Gạch xây quy tiêu chuẩn	Tr.viên	95,8	105,8
4	Bê tông thương phẩm	m3	119.140	121.495

#### ✦ Thực hiện các dự án đầu tư bất động sản và thi công xây lắp

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản : Năm 2021, Công ty tiếp tục chuyển nhượng, bàn giao các căn hộ chung cư và cho thuê sàn thương mại tại 02 dự án của Công ty là : Dự án Khu đô thị mới nam Nguyễn Sỹ Sách tại Thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An và Dự án N03-T6 Ngoại giao đoàn tại quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Số lượng giao dịch đạt tỷ lệ trên 50% / tổng diện tích kinh doanh.

Doanh thu bất động sản năm 2021 đạt 319,5 tỷ đồng, tăng 248,2 tỷ đồng so với thực hiện năm 2020. Nguồn tiền thu từ lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong năm 2021 có ý nghĩa quan trọng. Giúp Công ty bù đắp phần giảm sút của lĩnh vực vật liệu xây dựng, ngoài ra còn giúp Công ty tăng trưởng tổng doanh thu, đảm bảo hoàn thành tốt kế hoạch SXKD, tạo nguồn tiền đáp ứng đủ, kịp thời chi phí hoạt động và đối ứng vốn tự có đầu tư cho Dự án khu liên hợp vật liệu xây dựng Trung Đô tại Nghi Văn.

Lĩnh vực thi công xây lắp:

Xí nghiệp Trung Đô 1 thực hiện nhiệm vụ xây lắp đối với các công trình nội bộ do Công ty làm chủ đầu tư, chủ yếu tại Dự án Nghi Văn như: Hệ thống đường dẫn vào Nhà máy, đường giao thông nội bộ, mương thoát nước, bể chứa hồ liệu, trạm cân điện tử, hệ thống xử lý nước, móng nhà sản xuất chính... với tổng giá trị thực hiện là 44,6 tỷ đồng.

Nhà máy Trung Đô Slab Stone thực hiện các hạng mục lắp đặt hệ thống giá đỡ thiết bị, sàn thao tác ... tại Dự án Nghi Văn với giá trị thực hiện trên 30 tỷ đồng.

Có được kết quả trên là do sự nỗ lực phấn đấu của tập thể Cán bộ công nhân viên, lao động trong toàn Công ty, sự chỉ đạo sáng suốt kịp thời và quyết liệt của HĐQT, sự phối hợp lãnh đạo của Đảng ủy Công ty, sự kết hợp hài hòa giữa các tổ chức Chuyên môn, Công đoàn và Đoàn thanh niên, đã quan tâm đến công tác đầu tư chiều sâu, tăng cường quản lý, đổi mới công nghệ, nâng cấp nhà xưởng và thiết bị sản xuất để tăng năng suất lao động, giảm chi phí đầu vào, giảm chi phí tiền lương, hạ giá thành sản phẩm. Thành quả đạt được đã đem lại hiệu quả kinh tế cao cho Công

ty, nâng cao đời sống cho người lao động trên mọi phương diện, thu hút được nhiều kỹ sư trẻ, công nhân lành nghề về với doanh nghiệp, niềm tin của người lao động ngày càng gắn bó và có trách nhiệm với Công ty hơn.

Năm 2021 tuy có nhiều khó khăn do tình hình dịch bệnh Covid diễn biến phức tạp ảnh hưởng đến tình hình sản xuất kinh doanh, nhưng Công ty đã động viên CBCNV - LĐ, khắc phục mọi khó khăn, tích cực phấn đấu với mức độ cao nhất, tăng cường đầu tư cho chất lượng sản phẩm gạch Granite, tạo tiền đề cho sự phát triển của Công ty vào năm 2022 và những năm tiếp theo.

## 2. Tổ chức và nhân sự

### ✚ Danh sách Ban điều hành

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

Những thay đổi trong ban điều hành (Liệt kê các thay đổi trong Ban điều hành trong năm 2021)

### ✚ Cơ cấu và chính sách đối với người lao động

Số lượng cán bộ công nhân viên : **617 người**

Cơ cấu lao động:

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
Trình độ Đại học và trên đại học	86	14 %
Trình độ cao đẳng, trung cấp	91	15 %
Trình độ sơ cấp, công nhân kỹ thuật	416	67 %
Công nhân PT & LĐ khác (học nghề, thời vụ, khoán)	24	4%
<b>Tổng cộng</b>	<b>617</b>	<b>100 %</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **✦ Các khoản đầu tư lớn:**

- Dự án Nhà máy chế biến nguyên liệu Trung Đô Tân Kỳ được UBND tỉnh Nghệ An chấp thuận cho Công ty CP Trung Đô đầu tư theo Quyết định số 90/QĐ-UBND ngày 07/09/2021. Dự án có công suất 300.000 tấn /năm , đáp ứng đủ nhu cầu nguyên liệu sản xuất gạch ốp lát, đá tấm lớn cho các Nhà máy trực thuộc Công ty. Tổng mức đầu tư 235,901 tỷ đồng, trong đó vốn tự có tối thiểu 50%. Công ty đang triển khai hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo quy định, đền bù giải phóng mặt bằng... để triển khai thi công trong năm 2022.

- Trong năm 2021, Công ty đã đầu tư mua sắm một số máy móc thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh như : 01 máy in gạch kỹ thuật số, 01 máy tráng men Vela Smac, 01 xe ô tô 10 chỗ chở chuyên gia, 03 xe nâng hàng Komatsu, 01 xe tải gắn cầu chở gạch... với tổng giá trị đầu tư khoảng 14,9 tỷ đồng.

#### **✦ Tình hình thực hiện dự án Khu liên hợp sản xuất VLXD Trung Đô:**

- Dự án Khu liên hợp VLXD Trung Đô tại Nghi Văn được ưu tiên tập trung nguồn lực để thực hiện hoàn thành Giai đoạn I của Dự án, đảm bảo tiến độ đề ra. Tính đến cuối năm 2021, Dự án đã hoàn thành cơ bản 95% các hạng mục xây lắp. Giá trị máy móc thiết bị tiếp nhận về công trường đạt 50% giá trị hợp đồng ngoại. Đã bắt đầu triển khai lắp đặt một số hạng mục như : Bình nghiền nguyên liệu, lò đốt than...

Đến đầu tháng 4/2022, toàn bộ thiết bị dự kiến sẽ được bàn giao đủ về công trường và đang tiến hành các lắp đặt các cung đoạn của của dây chuyền như: Tháp sấy phun; tháp công nghệ; Dây chuyền cán CONTINUA+ ...

**Tổng chi phí đầu tư đã chi ra vào khoảng 523 tỷ đồng.**

#### 4. Tình hình tài chính

##### a. Tình hình tài chính:

*Đơn vị: Đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2020	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.236.863.007.897	1.186.942.487.661	4,2%
Doanh thu thuần	802.384.444.651	578.459.705.425	38,7%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	118.157.421.978	90.897.934.306	30%
Lợi nhuận trước thuế	118.108.400.140	90.867.339.532	30,0%
Lợi nhuận sau thuế	94.526.519.128	72.862.684.211	29,7%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (*)	50,78%	65,88%	

(\*) Dự kiến mức cổ tức năm 2021 là 16%/ Vốn điều lệ tương đương mức lợi nhuận trả cổ tức là 48.000.000.000 đồng.

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

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2020
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,49	1,99
- Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,69	0,56
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			

- Hệ số nợ/tổng tài sản	lần	0,41	0,43
- Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	lần	0,70	0,75
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
- Vòng quay hàng tồn kho	vòng	0,98	0,90
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,64	0,49
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	11,92	12,60
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn CSH bình quân (ROE)	%	13,42	12,81
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng TS bình quân (ROA)	%	7,80	6,87
- Hệ số lợi nhuận từ hoạt động KD/ Doanh thu thuần	%	11,92	15,71
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	đồng/ cổ phiếu	3.151	3.949

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

Trong năm 2021, hệ số thanh toán ngắn hạn giảm khá nhanh, từ 1,99 lần xuống 1,49 lần. Nguyên nhân do tiền hàng tồn kho của công ty giảm làm tài sản ngắn hạn giảm trong khi nợ ngắn hạn không thay đổi nhiều. Hệ số thanh toán nhanh tăng nhẹ do nợ phải thu. Nhìn chung, với những chỉ số trên công ty vẫn đáp ứng được các nhu cầu thanh toán ngắn hạn trong năm.

**- Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:**

Hệ số nợ của công ty đang có xu hướng giảm dần trong những năm qua. Các khoản cũ của công ty dùng để xây dựng nhà máy phục vụ sản xuất kinh doanh, mua máy móc thiết bị. Những dự án trên kỳ vọng sẽ là những động lực cho tăng trưởng doanh thu trong những năm tới.

**- Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:**

Vòng quay hàng tồn kho đang có xu hướng tăng dần. Nguyên nhân do giá trị hàng tồn kho giảm trong năm qua. Chỉ báo này thể hiện công ty đã có bước tiến khả quan trong việc bán hàng tồn kho trong năm vừa qua.

**- Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:**

Trong những năm qua, kết quả kinh doanh của công ty đều báo lãi. Dù các chỉ số ROA, ROE có xu hướng tăng so với năm 2020 do Công ty tích cực đẩy nhanh tốc độ bán bất động sản.

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

**a) Cổ phần:**

- Tổng số lượng cổ phần: 30.000.000 cổ phần

- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông

Trong đó:

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

**b) Cơ cấu cổ đông:**

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Giá trị cổ phần nắm giữ (đồng)	Tỷ lệ trên vốn điều lệ (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>530</b>	<b>30.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100</b>
1.1	Tổ chức	6	4.857.032	48.570.320.000	16,19
1.2	Cá nhân	524	25.142.968	251.429.680.000	83,81
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.1	Cá nhân	0	0	0	0
2.2	Tổ chức	0	0	0	0
<b>III</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>530</b>	<b>30.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100</b>

(Theo danh sách cổ đông chốt ngày 08/11/2021 do VSD cung cấp)

**± Danh sách cổ đông lớn:**

STT	Tên cổ đông	Số CMND/ ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	01001063 38	Số 57 Quang Trung, quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội	3.022.032	10,07
2	Nguyễn Hồng Sơn	18181936 9	Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An	4.724.529	15,75
3	Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	18144360 0	Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An	5.719.621	19,07
	<b>Tổng cộng</b>			<b>13.466.182</b>	<b>44,89</b>

(Theo danh sách cổ đông chốt ngày 08/11/2021 do VSD cấp, từ ngày 09/11/2021 đến 31/12/2021 Công ty không nhận được Thông báo giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn)

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

Vốn điều lệ năm 2021 của Công ty không có biến động.

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

**e) Các chứng khoán khác: Không có**

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

**1. Tình hình SXKD năm 2021**

**a. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

Năm 2021 mặc dù còn gặp nhiều khó khăn, nhưng Công ty cổ phần TRUNG ĐÔ vẫn thực hiện tốt các chỉ tiêu kế hoạch mà nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã đề ra, kinh doanh có lãi, sản xuất vật liệu giảm nhưng kinh doanh bất động sản tăng nên vẫn giữ được đà tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận, sản phẩm được nâng cao về chất lượng, cải tiến đổi mới về mẫu mã để phù hợp với thị hiếu của khách hàng tại mỗi thời điểm. Sản phẩm gạch ốp lát tiêu thụ khá tốt, thu hồi vốn kịp thời. Dự án Khu liên hợp sản xuất vật liệu Trung Đô được triển khai đúng tiến độ với tổng mức đầu tư là 2.400 tỷ đồng. Trong đó, Nhà máy đá nhân tạo tấm lớn thuộc giai đoạn I của Dự án dự kiến sẽ khánh thành đưa vào hoạt động vào đầu quý III/2022.



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

Trong năm qua, Phòng Tài chính Kế toán đã tham mưu cho Lãnh đạo Công ty có biện pháp, kế hoạch sử dụng vốn hợp lý, linh hoạt, đa dạng nguồn vốn, giảm phụ thuộc vốn vay ngân hàng, mở rộng quan hệ tín dụng với nhiều ngân hàng để tận dụng chính sách tốt nhất, nắm bắt thông tin kịp thời để có giải pháp phòng ngừa rủi ro. Nhờ vậy, mặc dù năm 2021 bị ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch Covid-19, dòng tiền bị giảm sút và gián đoạn trong nhiều tháng nhưng nền tài chính của Công ty vẫn lành mạnh, đáp ứng tốt nhu cầu vốn lưu động, vốn đầu tư của Công ty, không có nợ quá hạn với ngân hàng, thanh toán đúng hạn nghĩa vụ thuế với nhà nước, trả lương cho người lao động và trích nộp bảo hiểm xã hội đúng quy định. Công ty tiếp tục được ngân hàng xếp loại tín nhiệm hạng AA+, là hạng cao nhất ở tỉnh Nghệ An nên rất thuận lợi để tiếp cận được những khoản tín dụng với chính sách tốt nhất.

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

Ngày 14/04/2021 Công ty đã ra quyết định thành lập Nhà máy Trung Đô Slab Stone có nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đá nhân tạo tấm lớn và VLXD khác thuộc Khu liên hợp VLXD Trung Đô tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An. Công ty đã tuyển dụng một số kỹ sư và công nhân kỹ thuật để bổ sung cho Nhà máy Trung Đô Slab Stone.

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

**Về công tác đời sống:** Công ty luôn quan tâm đến việc điều chỉnh tiền lương, phụ cấp cho người lao động phù hợp từng thời điểm. 100% người lao động trong Công ty đều có việc làm ổn định, thu nhập bình quân đạt 7,7 triệu đồng/người/tháng, được đóng đầy đủ BHXH, BHYT, BHTN, được nhận đầy đủ, kịp thời các chế độ theo quy định của BHXH, BHYT, BHTN và BH tại nạn lao động.

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

### **Về công tác kế hoạch.**

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

Năm 2021 là năm Công ty đầu tư rất lớn. Nổi bật là Dự án Nghi Văn, trong đó Công ty tự thực hiện rất nhiều hạng mục thay cho thuê nhà thầu bên ngoài để tiết kiệm chi phí như : San nền, thiết kế, xây dựng, lắp đặt, gia công cơ khí.... Vì vậy, Phòng kế hoạch phải giải quyết khối lượng công việc rất lớn trong công tác quản lý dự án như lập dự án, lập dự toán, đấu thầu, ký hợp đồng, quyết toán hạng mục hoàn thành..., đặc biệt là việc tham mưu ký kết thành công hợp đồng ngoại cung cấp dây chuyền thiết bị chính với nhà thầu Sacmi.

#### **Về kinh doanh bán hàng.**

- Sản phẩm gạch ốp lát và ngói gốm sứ: Công ty đầu tư xe tải gắn cầu, xe nâng để nâng cao khả năng vận chuyển, giao hàng. Tăng tiêu thụ ngói gốm sứ, đặc biệt sản phẩm ngói phẳng là sản phẩm mới và được thị trường đón nhận tích cực, tạo đà cho sự phát triển đa dạng về mẫu mã sản phẩm của Công ty. Chia sẻ chi phí với nhà phân phối để hỗ trợ nhà phân phối duy trì sản lượng lấy hàng khi phải dừng vận tải đường biển chuyển sang vận tải đường bộ với giá cước cao trong những tháng xảy ra bùng phát dịch covid lần thứ 4.

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

- Sản phẩm gạch xây của Xí nghiệp Trung Đô Nam giang và Xí nghiệp Trung Đô Hoàng mai, Sản phẩm bê tông thương phẩm : Đây là những ngành hàng của Công ty bị ảnh hưởng nặng nhất do dịch Covid-19. Công ty đã hết sức ưu tiên xin vắc xin phân bổ cho các lái xe, nhân viên thị trường để thúc đẩy việc cấp hàng do bị khu vực thi công bị phong tỏa, cách ly xã hội. Tình hình SXKD đã phục hồi và tăng trưởng tốt hơn vào những tháng cuối năm 2021.

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

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

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

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

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

Năm 2021, Công ty đã đưa vào vận hành website mới với giao diện hiện đại, tiện dụng, có tính tương tác cao, có thể sử dụng cho kênh thương mại điện tử. Đồng thời, Công ty đã công bố bộ nhận diện thương hiệu TRUNGDO mới, nhận được phản hồi tích cực từ khách hàng, đối tác.

**b. Những tiến bộ công ty đã đạt được:** Công ty được giao thực hiện nhiệm vụ nghiên cứu khoa học công nghệ cấp quốc gia: Nghiên cứu làm chủ và phát triển công nghệ tiên tiến trong sản xuất tấm ốp lát đá nhân tạo cao cấp, kích thước lớn, công suất 3,5 triệu m<sup>2</sup>/năm theo Quyết định số 977/BKH-CN ngày 27/04/2021 của Bộ Khoa học và Công nghệ. Thời gian thực hiện dự án 24 tháng, kể từ tháng 7/2021 đến tháng 6/2023. Năm 2021, Công ty đã hoàn thành nội dung nghiên cứu chế tạo dây chuyền lọc nguyên liệu và nghiên cứu chế tạo hệ thống sấy phun, mua sắm hệ thống thiết bị thí nghiệm vật liệu. Dự án hoàn thành sẽ giúp Công ty có thể nâng cao năng lực nghiên cứu khoa học, nắm vững kiến thức khoa học công nghệ lĩnh vực sản xuất đá nhân tạo tấm lớn cao cấp, làm chủ dây

chuyên thiết bị sản xuất hiện đại được cung cấp, chuyển giao từ nhà thầu Sacmi đến từ Italia, thừa hưởng đội ngũ cán bộ, nhân viên kỹ thuật cao và máy móc thiết bị hình thành từ Dự án.

## **2. Tình hình tài chính**

### **a. Tình hình tài sản:**

Tổng tài sản của công ty không thay đổi đáng kể trong năm 2021, từ 1.186,942 tỷ đồng lên 1.236,863 tỷ đồng. Tài sản ngắn hạn giảm mạnh, từ 885,963 tỷ đồng xuống 655,557 tỷ đồng do Công ty bán bất động sản làm giảm hàng tồn kho. Ở chiều ngược lại, tài sản dài hạn tăng mạnh từ 300,978 tỷ đồng lên 581,305 tỷ đồng do Công ty đẩy mạnh dự hiện dự án Khu liên hợp VLXD Trung Đô, khiến tổng chi phí xây dựng dở dang dài hạn tăng từ 92,494 tỷ đồng lên 338,877 tỷ đồng trong năm 2021.

### **b. Tình hình nợ phải trả**

Cơ cấu vay của công ty tập trung ở những khoản vay ngắn hạn. Trong năm 2021 có sự thay đổi lớn ở khoản vay ngắn hạn, tăng từ 144,211 tỷ đồng lên 171,115 tỷ đồng. Trong khi đó, khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn giảm mạnh từ 124,81 tỷ đồng xuống 27,454 tỷ đồng. Đây là khoản thanh toán theo tiến độ trước khi giao nhà tại Dự án thành phần N03- T6 Khu ngoại giao đoàn Hà Nội, do bàn giao trong năm 2021 nên khoản mục này giảm mạnh. Còn lại, những khoản vay của công ty đều được đánh giá là an toàn, công ty có khả năng chi trả cho những nghĩa vụ nợ của mình.

## **3. Kế hoạch SXKD năm 2022 và định hướng kế hoạch những năm tới**

- ✦ Tập trung ổn định tổ chức sản xuất tại Nhà máy Trung Đô Slab Stone. Lắp đặt dây chuyền thiết bị, nhanh chóng đưa Nhà máy đi vào vận hành sản xuất. Chuẩn bị tốt công tác bán hàng khi Nhà máy Trung Đô Slab Stone đưa vào hoạt động, như: Thuê công ty nước ngoài thiết kế mẫu sản phẩm; Hợp tác với 03 nhà phân phối cấp 1 làm tổng đại lý tại 03 vùng (miền Bắc, miền Trung và miền Nam); Thiết kế xây dựng 03 Showroom mới trưng bày sản phẩm tầm lớn tại Hà Nội, TP. Vinh và TP. Hồ Chí Minh.
- ✦ Tăng cường đầu tư khai thác nguyên liệu phục vụ sản xuất vật liệu xây dựng. Sử dụng có hiệu quả nguồn nguyên liệu tại Dự án khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô và Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh. Đồng thời, thúc đẩy nhanh tiến độ thực hiện đầu tư Nhà máy Trung Đô Tân Kỳ.
- ✦ Quản trị tốt khâu cung ứng nguyên nhiên liệu. Đánh giá đúng trữ lượng nguồn nguyên liệu của các nhà cung cấp chiến lược tránh tình trạng rủi ro do thiếu nguyên liệu. Thiết lập mối quan hệ tốt với các nhà cung cấp nguyên nhiên liệu chiến lược để nguyên nhiên liệu được nhập vào được kịp thời, chất lượng đảm bảo, ổn định, giá cả hợp lý và thời gian giao hàng nhanh

nhất. Theo dõi tình hình biến động giá cả của nguyên nhiên liệu để chọn thời điểm mua hàng tốt nhất và dự trữ hàng tồn kho hợp lý nhất.

- ✦ Quản trị về nguồn nhân lực. Tiếp tục kiện toàn sắp xếp lại lực lượng lao động một cách hợp lý, khoa học, nghiên cứu đến chế độ trả lương cho CBCN - LĐ một cách phù hợp cho từng vị trí, ngành nghề. Phát triển nguồn nhân lực đủ mạnh để đảm bảo cho sản xuất kinh doanh.
- ✦ \* Tạo nguồn vốn để đầu tư, duy trì, phát triển sản xuất và quản lý hoạt động SXKD theo hệ thống trong toàn công ty. Đa dạng hóa nguồn vốn để thực hiện đầu tư các dự án như: vốn tự có, vốn góp huy động, vốn vay ngân hàng thương mại, vốn phát hành cổ phiếu ra công chúng và các nguồn vốn khác... Hoàn thiện hồ sơ pháp lý tài sản hiện có của Công ty đáp ứng đủ điều kiện thế chấp tài sản để huy động vốn khi cần.
- ✦ \* Đẩy mạnh công tác chuyển đổi số Công ty. Áp dụng có lộ trình phù hợp các thành tựu khoa học công nghệ 4.0 vào các hoạt động của Công ty để giảm tiêu hao tài nguyên, tăng năng suất lao động, tăng chất lượng sản xuất. Áp dụng phần mềm quản trị ERP để nâng tầm và chuẩn hóa công tác quản trị Công ty theo hướng chủ yếu điều hành theo hệ thống, theo quy trình.
- ✦ \* Tiếp tục thực hiện nhiệm vụ nghiên cứu khoa học đề tài công nghệ sản xuất đá nhân tạo tầm lớn theo hợp đồng đã ký với Bộ khoa học và công nghệ.

Ban giám đốc đặt mục tiêu sản xuất kinh doanh năm 2022 như sau :

<i>TT</i>	<i>Các chỉ tiêu chủ yếu</i>	<i>Đ.vị</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Ghi chú</i>
1	Giá trị SXKD	Tr.đ	682.090	
2	Doanh thu	Tr.đ	823.711	
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	90.000	
4	Nộp ngân sách nhà nước	Tr.đ	55.500	
5	Đầu tư mới	Tr.đ	470.000	

*Để tạo nguồn vốn cho sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển, vốn điều lệ dự kiến tăng từ 300 tỷ đồng lên 450 tỷ đồng trong năm 2021.*

## V. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT

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

**Trong năm vừa qua, HĐQT đã lãnh đạo thực hiện thành công Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 đề ra, cụ thể:**

- ✦ Hoàn thành việc chi trả cổ tức năm 2020 cho các cổ đông, với mức cổ tức 16% như Đại hội đã thông qua.
- ✦ Hoàn thành chỉ tiêu doanh thu thực hiện năm 2021 đạt 120 % kế hoạch ĐHCĐ giao. Lợi nhuận trước thuế đạt 116% kế hoạch ĐHCĐ giao.
- ✦ Hoàn thành việc sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 152/UBCK-GCN do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 03/08/2020; Hoàn thành kiểm toán sử dụng vốn đúng quy định
- ✦ Dự án khu liên hợp sản xuất vật liệu Nghi Văn hiện đang được tiếp tục thực hiện đúng tiến độ, dự kiến khánh thành đưa nhà máy đá nhân tạo tầm lớn vào hoạt động vào đầu quý III/2022 và hứa hẹn đem lại nhiều giá trị cho doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

## VI. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị

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

Stt	Thành viên	Chức vụ	Số cổ phần năm giữ	Số buổi họp tham dự	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT	4.724.529	15/15	
2	Ông Trần Văn Hoàn	TV. HĐQT	235.368	15/15	
3	Ông Nguyễn Duy Hiền	TV. HĐQT	317.445	15/15	
4	Ông Đoàn Quang Lê	TV. HĐQT	157.653	9/15	Được bổ nhiệm từ ngày 27/04/2021
5	Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	TV. HĐQT	573.349	9/15	Được bổ nhiệm từ ngày 27/04/2021
6	Ông Nguyễn Bá Hoan	TV. HĐQT	300.812	6/15	Hết nhiệm kỳ từ ngày 27/04/2021
7	Ông Phạm Hải Linh	TV. HĐQT	270.955	6/15	Hết nhiệm kỳ từ ngày 27/04/2021

1.2 Các tiểu ban thuộc HĐQT: Không có

1.3 Hoạt động của HĐQT

- ✦ Trong năm 2021 vừa qua Hội đồng quản trị đã tổ chức họp định kỳ và họp bất thường theo đúng quy định của Điều lệ Công ty.
- ✦ Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021-2025 được ĐHCĐ thường niên năm 2021 bầu ra, đã tiến hành thành công phiên họp đầu tiên để bầu Chủ tịch hội đồng quản trị. Chủ tịch HĐQT đã phân công nhiệm vụ cho từng thành viên HĐQT. Quyết định phân bổ mức thù lao cho Chủ tịch HĐQT, các thành viên HĐQT và BKS trên cơ sở tổng thù lao đã được ĐHCĐ thông qua.
- ✦ Các phiên họp định kỳ nhằm: Phê duyệt kế hoạch SXKD hàng năm; Tổng kết tình hình sản xuất kinh doanh trong quý và phê duyệt kế hoạch sản xuất kinh doanh của quý tiếp theo; Phê duyệt, chỉ đạo thực hiện các công việc khác như: đầu tư máy móc thiết bị, kế hoạch thực hiện các dự án đầu tư, kế hoạch cung ứng nguyên nhiên liệu. Kế hoạch, giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và đổi mới công nghệ.
- ✦ Các phiên họp bất thường nhằm : Kiện toàn bộ máy điều hành Công ty, bao gồm : Bổ nhiệm Giám đốc Công ty, 02 Phó giám đốc Công ty, Kế toán trưởng Công ty, Giám đốc NM Slab Stone; Phê duyệt chủ trương vay và thế chấp tài sản để vay vốn ngân hàng; Phê duyệt dự án đầu tư, phê duyệt kế hoạch thực hiện dự án,; Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 vào ngày 27/04/2021, triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 vào ngày 03/12/2021; và các công việc khẩn cấp cần xử lý khác.

Các quyết định đã được thông qua trong năm 2021 như sau:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2021/NQ-HĐQT	02/01/21	Phê duyệt các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2021	100%
2	05/QĐ-HĐQT	08/02/21	Phê duyệt bản vẽ TKTK thi công dự án Nghi Văn	100%
3	10/NQ-HĐQT	05/03/21	Tổ chức triển khai Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021	100%
4	13/CT/HĐQT	13/03/21	Bổ nhiệm ông Lê Xuân Đạt	100%



5	15/NQ-HĐQT	30/03/21	Miễn nhiệm ông Nguyễn Bá Hoan, Bổ nhiệm ông Nguyễn Duy Hiền	100%
6	21/CT-HĐQT	14/04/21	Thành lập Nhà máy Trung Đô Slab Stone	100%
7	37/NQ-HĐQT	06/05/21	Bầu chủ tịch HĐQT	100%
8	38/NQ-HĐQT	07/05/21	Bổ nhiệm ông Nguyễn Bá Hoan và ông Đoàn Quang Lê	100%
9	41/QĐ-HĐQT	12/05/21	Điều chỉnh Dự án khu liên hợp VLXD Trung Đô	100%
10	44/CT-HĐQT	28/05/21	Thay đổi kế toán trưởng	100%
11	45/CT-HĐQT	28/05/21	Bổ nhiệm kế toán trưởng	100%
12	46/NQ-HĐQT	08/06/21	Phân bổ thù lao cho thành viên HĐQT và BKS	100%
13	47/NQ-HĐQT	08/06/21	Chốt danh sách cổ đông trả cổ tức năm 2020	100%
14	48/NQ-HĐQT	29/06/21	Chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2021	100%
15	55/QĐ-HĐQT	06/07/21	Phê duyệt gói thầu bình nghiên nguyên liệu – Dự án Khu LH VLXD Trung Đô	100%
16	59/NQ-HĐQT	02/08/21	Thông qua vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông ( OCB) chi nhánh Nghệ An	100%
17	62/NQ-HĐQT	23/09/21	Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu cung cấp, lắp đặt dây chuyền mài	100%
18	63/NQ-HĐQT	23/09/21	Phê duyệt đầu tư Nhà máy chế biến nguyên liệu Trung Đô Tân Kỳ	100%
19	64/NQ-HĐQT	18/10/21	Giải phóng mặt bằng, di dời Nhà máy Trung Đô Hoàng Mai	100%
20	65/NQ-HĐQT	18/10/21	Tổ chức Đại hội cổ đông bất thường năm 2021	100%
21	66/NQ-HĐQT	01/11/21	Thông qua vay vốn tại Ngân hàng TMCP ngoại thương chi nhánh Nghệ An	100%
22	74/QĐ-HĐQT	23/12/21	Phê duyệt kết quả trúng thầu giai đoạn 1: Gói thầu PCCC dự án Nghi Văn	100%

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

### 2. Ban kiểm soát

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

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi tham dự	Cổ phần sở hữu
1	Phan Đăng Dũng	Trưởng Ban Kiểm soát	4/4	164.489
2	Nguyễn Mạnh Tường	Thành viên Ban Kiểm soát	4/4	4.950
3	Nguyễn Nam Khánh ( Bỏ nhiệm từ 27/04/2021; Miễn nhiệm từ 28/05/21)	Thành viên Ban Kiểm soát	2/4	64.229
4	Trần Quốc Hùng ( Miễn nhiệm từ 27/04/2021)	Thành viên Ban Kiểm soát	0	28.345
5	Trần Duy Lý ( Miễn nhiệm từ 27/04/2021)	Thành viên Ban Kiểm soát	0	36.429
6	Nguyễn Đình Hà ( Bỏ nhiệm từ 03/12/2021)	Thành viên Ban Kiểm soát	1/4	53.603

#### 2.2 Hoạt động của thành viên BKS

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

#### 2.3 Kết quả thẩm định BCTC năm 2021

Đến hết năm 2021 Ban Kiểm soát không phát hiện trường hợp bất thường nào trong các báo cáo tài chính được lập của Công ty. Hệ thống kiểm soát tài chính và chế độ giao ban vận hành tốt, phát hiện kịp thời các vấn đề, đề xuất các kiến nghị và giải pháp phù hợp. Ban Kiểm soát đồng ý với các đánh giá về hoạt động và tài chính trong các báo cáo của kiểm toán.

Báo cáo tài chính của Công ty năm 2021 đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt. Theo kết luận của Công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt, báo cáo tài chính Công ty năm 2021 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính của Công ty cổ phần Trung Đô tại ngày 31/12/2021 cũng như kết quả kinh doanh và luồng tiền tệ lưu chuyển trong năm tài chính là phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện hành.

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

- ✦ Tỷ lệ vốn chủ sở hữu/tổng tài sản năm 2021 là 58,73 %, so với năm 2020 là 57,28%, điều này cho thấy tiềm lực tài chính của công ty vẫn tăng dù cho sản xuất kinh doanh trong năm 2021 đầy khó khăn. Là cơ sở để công ty đầu tư mở rộng các dự án cả chiều rộng lẫn chiều sâu nhằm tăng doanh thu cho các năm kế tiếp.
- ✦ Tỷ lệ hàng tồn kho/nợ phải trả ngắn hạn năm 2021 là 78,70 %, so với năm 2020 là 143,17 % . Tuy chỉ số hàng tồn kho thấp hơn nhiều so với năm 2020, nhưng sự sụt giảm này là do chi phí sản xuất dở dang giảm, do các tòa nhà chung cư N03-T6 (Hà Nội) và nhà CT21 (TP.Vinh) đã đến giai đoạn hoàn thành, nhiều căn hộ đã được bàn giao cho khách hàng, dẫn đến giảm chi phí sản xuất dở dang rất lớn, giá trị hàng tồn kho trên báo cáo tài chính giảm. Điều này thể hiện Công ty đã thu hồi vốn đầu tư tại dự án để bổ sung vào nguồn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh cho các năm tiếp theo.
- ✦ Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu năm 2021 là 11,78 % so với năm 2020 là 12,50 %, tuy rằng sự sụt giảm không đáng kể, thể hiện sự ảnh hưởng của đại dịch covid-19 đến hoạt động sản xuất của Công ty.
- ✦ Chỉ số vòng quay vốn cổ phần năm 2021 là 2,64 lần so với năm 2020 là 2,59 lần. Qua chỉ số này đã chứng minh sự ổn định sản xuất kinh doanh của công ty trong bối cảnh dịch bệnh hoành hành là cơ sở để Công ty tổ chức phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ phục vụ mở rộng sản xuất cho các năm sau.

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

Trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường để triển khai nhiều nội dung thuộc thẩm quyền. Hoạt động điều hành của HĐQT tuân thủ đúng các quy định của Pháp luật trong công tác quản lý cũng như trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

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

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

Ban giám đốc đã phát huy cao nhất vai trò lãnh đạo, quản lý và điều hành trong sản xuất đồng thời đề ra các biện pháp, quyết sách hợp lý để tháo gỡ khó khăn, tận dụng tối đa mọi nhân tài vật lực để hoàn thành tốt nghị quyết đại hội cổ đông năm 2021, đưa lại kết quả sản xuất kinh doanh trong năm ổn định.

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

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

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

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

Các hoạt động của Công ty trong năm qua tuân thủ đúng Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ của Công ty, các quy định liên quan và chấp hành đúng nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

và nghị quyết của HĐQT. Hoạt động công bố thông tin của Công ty cũng tuân thủ theo các quy định hiện hành.

Trong năm 2022, Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc điều hành như sau:

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

Tập trung hoàn thành dự án tại Nghi Văn để đưa dây chuyền vào hoạt động sản xuất gạch ốp lát tấm lớn trong năm nay, mở rộng quy mô đầu tư chiều sâu ở các đơn vị hiện có, để có thêm các loại sản phẩm cao cấp. Nhằm đáp ứng thị hiếu của mọi khách hàng.

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

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

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

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

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

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

#### **a. Thù lao:**

**\* Tổng Mức thù lao đã chi trả trong năm 2021: 810.000.000 đồng, cụ thể**

#### ***Thù lao Hội đồng quản trị***

<b>TT</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Tiền thù lao năm 2020 (đồng/tháng)</b>
1	Nguyễn Hồng Sơn	CT- HĐQT	15.000.000 đồng /tháng
2	Nguyễn Duy Hiền	TV-HĐQT	9.000.000 đồng/tháng
3	Trần Văn Hoàn	TV-HĐQT	9.000.000 đồng/tháng
4	Đoàn Quang Lê <i>(Bổ nhiệm từ 27/04/2021)</i>	TV-HĐQT	9.000.000 đồng/tháng

5	Nguyễn Hoàng Phương Nga ( Bỏ nhiệm từ 27/04/2021)	TV-HĐQT	9.000.000 đồng/tháng
6	Nguyễn Bá Hoan ( miễn nhiệm từ 27/04/2021)	TV-HĐQT	9.000.000 đồng/tháng
7	Phạm Hải Linh ( miễn nhiệm từ 27/04/2021)	TV-HĐQT	9.000.000 đồng/tháng

**Thù lao Ban Kiểm soát**

TT	Họ và tên	Chức danh	Tiền thù lao năm 2020 (đồng/tháng)
1	Phan Đăng Dũng ( Bỏ nhiệm từ ngày 27/04/2021)	Tr. BKS	9.000.000 đồng/tháng
2	Nguyễn Mạnh Tường	TV-BKS	5.000.000 đồng/tháng
3	Nguyễn Nam Khánh ( Bỏ nhiệm từ ngày 27/04/2021, miễn nhiệm từ 28/05/2021)	TV-BKS	5.000.000 đồng/tháng
4	Trần Duy Lý ( Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2021)	TV-BKS	5.000.000 đồng/tháng
5	Trần Quốc Hùng ( Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2021)	TV-BKS	5.000.000 đồng/tháng
6	Nguyễn Đình Hà ( Bỏ nhiệm ngày 03/12/2021)	TV-BKS	5.000.000 đồng/tháng

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

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	
1	Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT	4.724.529	15,75	4.724.529	15,75	
1.1	Nguyễn Hồng Hải	Em trai ông Sơn	359.726	1,20	359.726	1,20	
1.2	Nguyễn Thị Thu Huyền	Em gái ông Sơn	300.000	1,00	300.000	1,00	
1.2	Nguyễn Xuân Anh	Bố ruột ông Sơn	120.835	0,40	120.835	0,40	
1.4	Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	Vợ ông Sơn	5.719.621	19,07	5.719.621	19,07	
1.5	Nguyễn Hoàng Phương Nga	Con gái ông Sơn	573.349	1,91	573.349	1,91	
2	Nguyễn Duy Hiền	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	317.445	1,06	317.445	1,06	
4.1	Phan Thị Hoàng Yến	Vợ ông Hiền	191.148	0,64	191.148	0,64	
3	Trần Văn Hoàn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	235.368	0,78	235.368	0,78	
3.1	Hoàng Thị Lương	Vợ ông Hoàn	28.500	0,10	28.500	0,10	
4	Đoàn Quang Lê	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	157.653	0,53	157.653	0,53	

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

(Số lượng cổ phiếu đầu kỳ tính tại ngày 26/03/2021 trên danh sách cổ đông do VSD cấp, từ ngày 01/01/2021 đến 26/03/2021 Công ty không nhận được Thông báo giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan; Cuối kỳ tính tại ngày 08/11/2021 trên danh sách cổ đông do VSD cấp, từ ngày 09/11/2021 đến 31/12/2021 Công ty không nhận được Thông báo giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan

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

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
-----	---------------------	-----------------------------------	---------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------	---	--	---------



						rõ ngày ban hành))		
1	Bà: Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	Cổ đông lớn	CMND số 181443600 cấp ngày 20/05/12 tại Công An Nghệ An	Phường Hưng Dũng-TP.Vinh-tỉnh Nghệ An	tháng 4, 7, 9,10,12/2021		Cho Công ty vay 17,105 tỷ đồng.	
2	Ông: Trần Văn Hoàn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	CMND số 181264364 cấp ngày 04/10/2006 tại Công An Nghệ An	Phường Hồng Sơn-TP.Vinh-tỉnh Nghệ An	tháng 6,7,12/2021		Cho Công ty vay 1,45 tỷ đồng	
3	Ông: Nguyễn Hồng Hải	Em ruột của Chủ tịch	CMND số 180074074 cấp ngày 25/03/2014 tại Công An Nghệ An	Phường Hưng Dũng-TP.Vinh-tỉnh Nghệ An	tháng 7,8,9,10,12 /2021		Cho Công ty vay 10 tỷ đồng	
4	Ông Nguyễn Duy Hiền	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	CMND số 182309088 cấp ngày 25/04/2014 tại Công An Nghệ An	Khối 3-Phường Quán Bàu-TP.Vinh-tỉnh Nghệ An	tháng 8,11, 12/2021		Cho Công ty vay 1 tỷ đồng	
5	Ông: Đoàn Quang Lê		Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	CMND số 182150186 cấp ngày 08/12/2007 tại Công an Nghệ An	tháng 11/2021		Cho Công ty vay 2 tỷ đồng	

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

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

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

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

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

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

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

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

Năm 2021, do ảnh hưởng của đại dịch Covid -19, mặc dù sản xuất kinh doanh bị ảnh hưởng nặng nề nhưng với tinh thần chia sẻ khó khăn chung tay vì cộng đồng. Công ty đã tích cực tham gia công tác an sinh xã hội tại địa phương.

Đầu năm 2021, nhân dịp tết cổ truyền của dân tộc. Công ty tham gia trao tặng quà tết cho người nghèo tại xã Nghi Văn- Huyện Nghi Lộc với số tiền 30 triệu đồng; Xã Lư Vĩnh Sơn- Huyện Thạch Hà 20 triệu đồng; Xã Nghĩa Yên- Huyện Nghĩa Đàn 20 triệu đồng.

Tiếp đó, Công ty đã tài trợ chương trình ngân hàng bò: “ Hưởng ứng tháng nhân đạo năm 2021 vì một cộng đồng an toàn ”. Công ty đã phối hợp với Hội chữ thập đỏ Nghệ An trao tặng bò cho 02 hộ nghèo ở Xã Tân Hợp – Huyện Tân Kỳ.

Công ty đã phối hợp với Hội chữ thập đỏ Nghệ An tổ chức khánh thành và bàn giao phòng học bán trú cho Trường tiểu học Mường Lống 2 , xã Mường Lống, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Nghệ An.

Hưởng ứng lời kêu gọi của Ủy ban mặt trận tổ quốc tỉnh Nghệ An về việc “ Toàn dân đoàn kết, ra sức phòng, chống dịch Covid-19 ”, Công ty kêu gọi, vận động cán bộ, công nhân viên đóng góp vào quỹ vaccine phòng chống Covid-19 quốc gia số tiền 170 triệu đồng. Tháng 6 năm 2021, Công ty đã đến thăm, tặng quà cán bộ y bác sỹ Trung tâm kiểm soát bệnh tật tỉnh Nghệ An số tiền 30 triệu đồng.

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

Nghệ An, ngày 15 tháng 04 năm 2022

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH *CS*



*Nguyễn Hồng Sơn*

---

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi

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

---

## MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	2 – 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 – 6
Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán	07 – 59
<i>Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>07 – 10</i>
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp năm 2021</i>	<i>11</i>
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm 2021</i>	<i>12 – 13</i>
<i>Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp năm 2021</i>	<i>14 – 59</i>
<i>Phụ lục 1: Chi tiết tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 150 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng trong năm 2020</i>	<i>60</i>

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán.

### Khái quát về Công ty

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

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

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

*Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/12/2021: 300.000.000.000 VND*

<u>Cổ đông</u>	<u>Vốn góp (VND)</u>	<u>Tỷ lệ (%)</u>
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	30.220.320.000	10%
Công ty CP Phương Hoàng PNIX	14.000.000.000	4,67%
Ông Nguyễn Hồng Sơn	47.245.290.000	15,75%
Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	57.196.210.000	19,07%
Các Cổ đông khác	151.338.180.000	50,45%
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

### Trụ sở hoạt động:

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

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

Tình hình tài chính tổng hợp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 59).

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

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2021 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

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

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

**Hội đồng quản trị**

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 06 tháng 05 năm 2021
Ông Nguyễn Bá Hoan	Thành Viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2021
Ông Phạm Hải Linh	Thành Viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2021
Ông Nguyễn Duy Hiền	Thành Viên	
Ông Trần Văn Hoàn	Thành Viên	
Ông Đoàn Quang Lê	Thành Viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2021
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	Thành viên HĐQT không điều hành	

**Ban kiểm soát**

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	
Ông Phan Đăng Dũng	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2021
Ông Nguyễn Mạnh Tường	Ủy viên	Miễn nhiệm Trưởng Ban ngày 27 tháng 04 năm 2021
Ông Nguyễn Nam Khánh	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 03 tháng 12 năm 2021
Ông Nguyễn Đình Hà	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 12 năm 2021

**Ban Giám đốc**

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	
Ông Nguyễn Duy Hiền	Giám đốc	Bổ nhiệm Giám đốc ngày 30/03/2021
Ông Trần Văn Hoàn	Phó Giám đốc	
Ông Nguyễn Bá Hoan	Phó Giám đốc	Miễn nhiệm Giám đốc ngày 30/03/2021; Bổ nhiệm Phó giám đốc ngày 07/05/2021
Ông Đoàn Quang Lê	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm Phó Giám đốc ngày 07/05/2021; Miễn nhiệm Kế toán trưởng ngày 03/06/2021

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

**Xác nhận của Ban Giám đốc**

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

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

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

- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Cam kết khác**

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

Nghệ An, ngày 28 tháng 03 năm 2022  
Thay mặt Ban Giám đốc



**Nguyễn Duy Hiền**



Số : 3006.01.01/2021/BCTC-NVT2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
**Về Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2021**Kính gửi : **Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Trung Đô**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Trung Đô, được lập ngày 28 tháng 03 năm 2022 từ trang 07 đến trang 59, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Trung Đô chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã thực hiện công việc 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, yêu cầu lập kế hoạch và thực hiện để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)**

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Trung Đô tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp 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 tổng hợp.

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

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

**Phó Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Thị Hạnh**

GCNĐKHNKT số: 1690-2018-124-1

**Kiểm toán viên**

**Phạm Văn Tuấn**

GCNĐKHNKT số: 4497-2018-124-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

<b>Mã số</b>	<b>TÀI SẢN</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>655.557.029.777</b>	<b>885.963.681.114</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>V.1</b>	<b>9.960.192.541</b>	<b>4.935.385.986</b>
111	1. Tiền		9.960.192.541	4.935.385.986
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>123.250.000.000</b>	<b>120.515.750.963</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2a	123.250.000.000	120.515.750.963
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>171.173.598.359</b>	<b>120.534.278.191</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	138.068.252.333	101.762.185.360
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	31.688.420.309	9.316.994.380
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.5	105.000.000	12.920.000.000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V.6a	18.514.696.542	12.379.163.746
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.7	(17.202.770.825)	(15.844.065.295)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>V.8</b>	<b>345.606.428.396</b>	<b>635.362.580.104</b>
141	1. Hàng tồn kho		346.666.388.156	636.468.040.130
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.059.959.760)	(1.105.460.025)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>5.566.810.482</b>	<b>4.615.685.870</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.9a	2.989.726.808	4.486.249.794
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.937.406.160	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		639.677.514	129.436.076
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	5. Tài sản ngắn hạn khác		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

<b>Mã số</b>	<b>TÀI SẢN</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>581.305.978.119</b>	<b>300.978.806.546</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		-	<b>478.497.341</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.6b	-	478.497.341
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>154.164.107.252</b>	<b>165.173.734.120</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.10	154.014.107.257	164.973.734.121
222	- Nguyên giá		620.493.549.323	610.727.651.487
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(466.479.442.066)	(445.753.917.366)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.11	149.999.995	199.999.999
228	- Nguyên giá		1.000.000.000	1.000.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(850.000.005)	(800.000.001)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>71.829.630.908</b>	<b>36.910.613.763</b>
231	- Nguyên giá	V.12	84.252.315.496	45.856.457.765
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(12.422.684.588)	(8.945.844.002)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>338.877.964.458</b>	<b>92.494.588.244</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.13	338.877.964.458	92.494.588.244
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>2.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	-
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>14.434.275.501</b>	<b>3.921.373.078</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.9b	14.434.275.501	3.921.373.078
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
263	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	4. Tài sản dài hạn khác		-	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.236.863.007.897</b>	<b>1.186.942.487.661</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

<b>Mã số</b>	<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>507.965.936.820</b>	<b>507.071.935.712</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>439.159.352.014</b>	<b>444.557.058.842</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	141.840.495.080	93.038.460.781
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	27.454.902.237	124.806.695.048
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	19.665.143.754	15.189.136.955
314	4. Phải trả người lao động		14.428.632.552	10.280.555.622
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	4.994.471.749	2.088.298.128
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây		-	-
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.18	2.675.216.023	2.930.558.181
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.19a	54.023.410.381	48.701.442.645
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.20a	171.115.181.560	144.211.002.804
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.961.898.678	3.310.908.678
323	13. Quỹ bình ổn giá		-	-
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ		-	-
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>68.806.584.806</b>	<b>62.514.876.870</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	3. Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	7. Phải trả dài hạn khác	V.19b	690.000.000	763.000.000
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.20b	23.361.598.100	28.926.263.100
339	9. Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	10. Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
343	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	V.21	44.754.986.706	32.825.613.770

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>728.897.071.077</b>	<b>679.870.551.949</b>
<b>410 I. Vốn chủ sở hữu</b>	V.22	<b>726.397.071.077</b>	<b>679.870.551.949</b>
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		300.000.000.000	300.000.000.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		300.000.000.000	300.000.000.000
411b - Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412 2. Thặng dư vốn cổ phần		70.190.665.888	70.190.665.888
413 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414 4. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415 5. Cổ phiếu quỹ		-	-
416 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418 8. Quỹ đầu tư phát triển		235.822.094.322	235.822.094.322
419 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		120.384.310.867	73.857.791.739
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		25.857.791.739	995.107.528
421b - LNST chưa phân phối kỳ này		94.526.519.128	72.862.684.211
422 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
<b>430 II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	V.23	<b>2.500.000.000</b>	-
431 1. Nguồn kinh phí		2.500.000.000	-
432 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		-	-
<b>440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.236.863.007.897</b>	<b>1.186.942.487.661</b>

Lập ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Dương Thị Mai Huệ

Nguyễn Nam Khánh

Nguyễn Duy Hiền

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỘ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	
			Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	802.384.444.651	582.938.776.502
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	9.397.483.024	4.479.071.077
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		792.986.961.627	578.459.705.425
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.3	615.486.821.265	428.659.495.097
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp		177.500.140.362	149.800.210.329
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.4	8.910.480.524	6.692.325.297
22	7. Chi phí tài chính	VI.5	11.524.870.629	13.201.852.531
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		11.316.534.692	12.913.263.965
25	8. Chi phí bán hàng	VI.6	30.070.640.349	30.064.784.386
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.7	26.657.687.930	22.327.964.403
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		118.157.421.978	90.897.934.306
31	11. Thu nhập khác	VI.8	586.268.003	685.208.429
32	12. Chi phí khác	VI.9	635.289.841	715.803.203
40	13. Lợi nhuận khác		(49.021.838)	(30.594.774)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		118.108.400.140	90.867.339.532
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	23.581.881.012	18.004.655.321
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		94.526.519.128	72.862.684.211
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.11	3.151	3.949

Lập ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Duong Thị Mai Huệ

Nguyễn Nam Khánh

Nguyễn Duy Hiền

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp (tiếp theo)****BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**

(Theo phương pháp trực tiếp)

**Năm 2021**

<b>Mã số</b>	<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		
01	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	757.684.273.592	590.096.623.500
02	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	(395.371.240.876)	(401.341.279.250)
03	Tiền chi trả cho người lao động	(87.169.857.931)	(62.683.956.334)
04	Tiền lãi vay đã trả	(8.124.724.899)	(14.959.628.683)
05	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(18.504.655.321)	(21.227.062.611)
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	64.532.979.180	111.698.356.194
07	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(116.232.938.057)	(98.068.153.640)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>196.813.835.688</b>	<b>103.514.899.176</b>
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(165.306.473.801)	(181.600.864.871)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	100.000.000	12.248.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(188.790.247.673)	(300.295.272.607)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	186.055.998.636	247.439.521.644
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	4.812.179.949	5.291.645.230
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(163.128.542.889)</b>	<b>(229.152.722.604)</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	-	179.837.145.888
32	Tiền trả lại vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-
33	Tiền thu từ đi vay	491.757.829.872	537.154.521.231
34	Tiền trả nợ gốc vay	(470.418.316.116)	(566.014.430.802)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(50.000.000.000)	(32.873.667.801)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(28.660.486.244)</b>	<b>118.103.568.516</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>5.024.806.555</b>	<b>(7.534.254.912)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>4.935.385.986</b>	<b>12.469.640.898</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>9.960.192.541</b>	<b>4.935.385.986</b>

Lập ngày 28 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Dương Thị Mai Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Nam Khánh

Giám đốc



Nguyễn Duy Hiền

# CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2021

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty cổ phần Trung Đô là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh:

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Sản xuất vật liệu xây dựng; Xây dựng dân dụng và công nghiệp; Kinh doanh bất động sản; Và nhiều lĩnh vực kinh doanh khác.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh:

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng hệ thống cấp và thoát nước, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị và nông thôn, hệ thống điện chiếu sáng; Xây dựng đê, kè, cảng biển; Xây dựng công trình công nghiệp, thủy lợi, đường dây và trạm biến áp.
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật: thí nghiệm các chỉ tiêu cơ lý hóa của đất, đá, nước, than, vật liệu xây dựng; Dịch vụ kiểm định chất lượng các công trình xây dựng; Chứng nhận sự an toàn chịu lực công trình và chứng nhận sự phù hợp chất lượng công trình xây dựng.
- Xây dựng nhà các loại.
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ.
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: Phòng chống, mối, mọt, côn trùng cho các công trình xây dựng, đê đập, cây 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 cộng), công nghiệp (nhà xưởng sản xuất, công trình phụ trợ, nhà kho, công trình kỹ thuật phụ thuộc), nông nghiệp (trại chăn nuôi, trạm chế biến nông sản, trạm kho nông nghiệp); Tư vấn khảo sát địa chất công trình.
- Hoạt động tư vấn quản lý: Tư vấn lập dự án đầu tư, đấu thầu, quản lý dự án các công trình xây dựng; Quản lý nhà chung cư.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Tư vấn thiết kế, thẩm tra thiết kế và dự toán các công trình: dân dụng (nhà ở và công trình công cộng), công nghiệp (nhà xưởng sản xuất, công trình phụ trợ, nhà kho, công trình kỹ thuật phụ thuộc), nông nghiệp (trại chăn nuôi, trạm chế biến nông sản, trạm kho nông nghiệp); Tư vấn khảo sát địa chất công trình; Tư vấn giám sát các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp.
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao: Sản xuất bê tông thương phẩm, các

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

---

cấu kiện bê tông đúc sẵn, gạch không nung và vật liệu xây dựng khác.

- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Kinh doanh nhà ở, khách sạn, siêu thị.
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.
- Chuẩn bị mặt bằng.
- Sửa chữa máy móc thiết bị.
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp: Lắp đặt máy móc, dây chuyền sản xuất; Vận hành nhà máy, thiết bị vệ sinh môi trường, công nghiệp, giao thông, thủy lợi.
- Phá dỡ.
- Sản xuất các cấu kiện kim loại.
- Xây dựng công trình công ích.
- Lắp đặt hệ thống điện.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Hoàn thiện công trình xây dựng: Trang trí nội, ngoại thất công trình.
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp.
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa: Cho thuê kho bãi, lưu trữ các loại hàng hóa và phương tiện.
- Cho thuê xe có động cơ: Cho thuê các loại xe máy, cầu tháp, cầu tự hành, xe nâng.
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu ích 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 hoạt động 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.  
Sản xuất, truyền tải và phân phối điện: Hoạt động của hệ thống phân phối, bán điện./.

#### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty từ 01 tháng 01 đến 31 tháng 12.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

#### **5. Cấu trúc doanh nghiệp:**

Doanh nghiệp có các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc gồm:

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

**Nhà máy Trung Đô Slab Stone - Địa điểm kinh doanh Công ty cổ phần Trung Đô** được thành lập ngày 14/04/2021 theo Quyết định 21/CT/HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Trung Đô. Thực hiện nhiệm vụ: Sản xuất, tiêu thụ đá nhân tạo tấm lớn và các sản phẩm VLXD khác.

#### **6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC:**

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Doanh nghiệp đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Doanh nghiệp đã trình bày lại các số liệu so sánh, do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

---

#### **7. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có tổng số lao động: 736 người, trong đó 617 người tham gia BHXH; 119 người thời vụ. Số đầu năm là 618 người.

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

### **1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

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

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

### **2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán và nguyên tắc hạch toán chênh lệch tỷ giá**

Công ty có phát sinh các giao dịch bằng các ngoại tệ: USD

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

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021 cụ thể như sau:

Các khoản tiền gửi ngân hàng, ký quỹ ký cược, phải thu là tỷ giá mua chuyển khoản của:

- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam là 22.995 VND/USD
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam là 22.585 VND/USD

Các khoản nợ phải trả là tỷ giá bán ra bình quân của :

- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam là 23.025 VND/USD
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam là 22.920 VND/USD .

### **3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

### **4. Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Doanh nghiệp nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

---

### ***Các khoản cho vay***

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

### **5. Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

### ***Chính sách trích lập dự phòng các khoản phải thu khó-đòi của Công ty***

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

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

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

### **6. Hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí máy thi công và Chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### **7. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các khoản chi phí sau:

##### ***Công cụ, dụng cụ***

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

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

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

#### **8. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

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

#### 9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

#### 10. Tài sản cố định vô hình

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

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

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

#### ***Giá trị thương hiệu***

Là giá trị thương hiệu của Công ty được xác định theo biên bản thẩm định xác định giá trị doanh nghiệp để Cổ phần hóa tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2004 đã được Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt ngày 20 tháng 9 năm 2005. Công ty trích khấu hao giá trị thương hiệu với thời gian khấu hao là 20 năm.

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

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

### **12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Doanh nghiệp, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

### **14. Các khoản dự phòng phải trả**

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

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

### **15. Trái phiếu thường**

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Doanh nghiệp theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu thường phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

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

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

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

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

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

#### **17. Vốn chủ sở hữu**

##### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

##### ***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

### ***Vốn khác của chủ sở hữu***

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

### ***Cổ phiếu quỹ***

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

## **18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

### ***Vốn đầu tư của chủ sở hữu***

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

### ***Lợi nhuận chưa phân phối***

Ghi nhận kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của doanh nghiệp.

### ***Các quỹ khác***

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

### ***Cổ tức***

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

## **19. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

---

### ***Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền***

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

### ***Doanh thu xây dựng***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Doanh nghiệp tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

### ***Tiền lãi***

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

### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Doanh nghiệp được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được theo mệnh giá.

### **21. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

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



## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

---

### **22. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

### **23. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

#### ***Thuế thu nhập hiện hành***

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

#### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

---

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó 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:

- Doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### **24. Bên liên quan**

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

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

Giao dịch với bên liên quan được thuyết minh tại mục VII.1

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.285.091.354	1.256.040.664
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.675.101.187	3.679.345.322
<b>Cộng</b>	<b>9.960.192.541</b>	<b>4.935.385.986</b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### a) Ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank)- CN Nghệ An	-	-	30.000.000.000	-
Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) (*)	121.250.000.000	-	90.515.750.963	-
Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	2.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>123.250.000.000</b>	<b>-</b>	<b>120.515.750.963</b>	<b>-</b>

(\*) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn để đảm bảo các khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng này.

#### b) Dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Trái phiếu</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>-</b>
Trái phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (*)	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Trái phiếu Ngân hàng Thương mại CP Ngoại thương Việt Nam (**)	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>-</b>

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Khách hàng Văn phòng Công ty	53.949.771.017	15.801.753.836
Khách hàng Nhà máy Granite Trung Đô	38.182.084.688	41.851.714.938
Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	18.382.837.885	22.956.893.625
Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai	10.180.916.780	8.787.183.699
Khách hàng Nhà máy Trung Đô Slab Stone	1.036.260.000	-
Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô 1	7.949.429.289	5.818.374.101
Khách hàng Trung tâm TV Xây dựng Trung Đô	18.102.463	18.102.463
Khách hàng Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh	8.368.850.211	6.528.162.698
<b>Cộng</b>	<b><u>138.068.252.333</u></b>	<b><u>101.762.185.360</u></b>

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

#### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Khách hàng Văn phòng Công ty	29.086.555.746	6.383.585.624
Khách hàng Nhà máy Granite Trung Đô	1.388.610.558	2.202.483.140
Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	70.509.515	88.588.759
Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai	3.523.257	8.338.892
Khách hàng Nhà máy Trung Đô Slab Stone	635.481.000	-
Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô 1	125.786.513	250.510.835
Khách hàng Trung tâm TV Xây dựng Trung Đô	265.000.000	265.000.000
Khách hàng Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh	112.953.720	118.487.130
<b>Cộng</b>	<b><u>31.688.420.309</u></b>	<b><u>9.316.994.380</u></b>

#### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cho Ông Biện Văn Luận vay với lãi suất 6,6%/năm	105.000.000	120.000.000
Cho Ông Trần Duy Tùng vay với lãi suất 6,6%/năm	-	700.000.000
Cho Ông Hoàng Công Phúc vay với lãi suất 6,6%/năm	-	6.500.000.000
Cho Ông Nguyễn Thanh Hưng vay với lãi suất	-	5.600.000.000
	<b><u>105.000.000</u></b>	<b><u>12.920.000.000</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

#### 6. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>18.514.696.542</b>	-	<b>12.379.163.746</b>	-
Phải thu tạm ứng	4.087.479.591	-	3.975.480.665	-
Bảo hiểm xã hội	235.328.134	-	-	-
Bảo hiểm y tế	268.304.772	-	237.431.656	-
Bảo hiểm thất nghiệp	48.679.470	-	34.933.621	-
Ký cược, ký quỹ	2.421.092.341	-	3.885.190.000	-
Các khoản phải thu khác	7.355.511.659	-	4.246.127.804	-
Lãi tiền gửi dự thu	4.098.300.575	-	-	-
<b>b) Dài hạn</b>	-	-	<b>478.497.341</b>	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	478.497.341	-
<b>Cộng</b>	<b>18.514.696.542</b>	-	<b>12.857.661.087</b>	-

#### 7. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nhà máy Granite Trung Đô	8.149.417.046	(7.705.930.048)	7.065.117.701	(6.936.027.030)
Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	3.670.685.828	(3.670.685.828)	3.515.786.264	(3.280.273.139)
Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai	1.244.813.750	(1.241.848.250)	1.244.813.750	(1.241.848.250)
Xí nghiệp Trung Đô 1	1.697.867.851	(1.697.867.851)	1.697.867.851	(1.697.867.851)
Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh	3.108.088.805	(2.886.438.848)	3.621.299.460	(2.688.049.025)
<b>Cộng</b>	<b>17.870.873.280</b>	<b>(17.202.770.825)</b>	<b>17.144.885.026</b>	<b>(15.844.065.295)</b>

#### 8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	55.142.997.650	-	54.197.717.063	-
Công cụ, dụng cụ	1.803.726.963	-	1.810.926.521	-
Chi phí SXKD dở dang	191.617.144.575	-	485.348.556.497	-
Thành phẩm	97.977.022.925	(1.059.959.760)	94.975.198.076	(1.105.460.025)
Hàng hoá	125.496.043	-	135.641.973	-
<b>Cộng</b>	<b>346.666.388.156</b>	<b>(1.059.959.760)</b>	<b>636.468.040.130</b>	<b>(1.105.460.025)</b>

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

### 9. Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

#### a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.989.726.808	4.486.249.794
<b>Cộng</b>	<b><u>2.989.726.808</u></b>	<b><u>4.486.249.794</u></b>

#### b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	-	2.606.197.995
Chi phí phần mềm Bravo	15.277.775	15.277.775
Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản đất sét làm nguyên liệu tại D.án Tân Kỳ, Tân Hợp	356.416.914	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.055.488.971	922.303.972
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	11.007.091.841	377.593.336
<b>Cộng</b>	<b><u>14.434.275.501</u></b>	<b><u>3.921.373.078</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỘ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

### 10. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ	Tài sản cố định khác	Cộng
Số dư đầu năm	191.068.218.400	340.976.286.998	77.828.480.166	372.933.441	481.732.482	610.727.651.487
- Mua trong năm	-	262.500.000	6.819.162.017	-	-	7.081.662.017
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	19.159.086.970	-	-	-	19.159.086.970
- Thanh lý, nhượng bán	1.740.447.889	12.380.185.061	400.000.000	-	-	14.520.632.950
- Giảm khác	-	1.954.218.201	-	-	-	1.954.218.201
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>189.327.770.511</b>	<b>346.063.470.706</b>	<b>84.247.642.183</b>	<b>372.933.441</b>	<b>481.732.482</b>	<b>620.493.549.323</b>
Tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng	106.035.061.361	198.182.344.052	42.931.300.527	372.933.441	151.011.513	347.672.650.894
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm	60.813.807.813	324.097.872.319	60.210.537.012	271.419.901	360.280.321	445.753.917.366
- Khấu hao trong năm	6.738.482.375	22.096.985.692	6.368.117.483	-	42.572.100	35.246.157.650
- Thanh lý, nhượng bán	1.740.447.889	12.380.185.061	400.000.000	-	-	14.520.632.950
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>65.811.842.299</b>	<b>333.814.672.950</b>	<b>66.178.654.495</b>	<b>271.419.901</b>	<b>402.852.421</b>	<b>466.479.442.066</b>
Giá trị còn lại	130.254.410.587	16.878.414.679	17.617.943.154	101.513.540	121.452.161	164.973.734.121
Tại ngày đầu năm	123.515.928.212	12.248.797.756	18.068.987.688	101.513.540	78.880.061	154.014.107.257
Tại ngày cuối năm						

Tài sản cố định có nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 172.027.068.688 đồng và 34.383.564.527 đồng đang thế chấp tại ngân hàng ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam, ngân hàng Ngoại thương Việt Nam, và ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

### 11. Tài sản cố định vô hình

Là giá trị thương hiệu của Công ty Cổ phần Trung Đô theo biên bản thẩm định xác định giá trị doanh nghiệp để Cổ phần hóa tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2004 đã được Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt ngày 20 tháng 9 năm 2005. Công ty trích khấu hao giá trị thương hiệu với thời gian khấu hao là 20 năm. Chi tiết tăng giảm khấu hao trong năm như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	1.000.000.000	800.000.001	199.999.999
Khấu hao trong năm	-	50.000.004	(50.000.004)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>850.000.005</b>	<b>149.999.995</b>

### 12. Bất động sản đầu tư

Là giá trị 3 tầng đế của tòa nhà trung tâm thương mại Trung Đô Tower; chung cư 17 tầng; 3 tầng đế chung cư 21 tầng Trungdo -Tower tại đại lộ Lê Nin; 02 căn liền kề LK09, LK10 đường Lê Nin; tầng hầm N03T6; khối kinh doanh (tầng 1 đến tầng 4) N03-T6; thiết bị tại 03 tầng đế 21 tầng thuộc sở hữu của Công ty.

	Cơ sở hạ tầng	Cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số đầu năm	45.856.457.765	45.856.457.765
- Tăng do phân loại lại từ tài sản cố định	1.954.218.201	1.954.218.201
- Tăng do đầu tư xây dựng hoàn thành	36.441.639.530	36.441.639.530
<b>Số cuối năm</b>	<b>84.252.315.496</b>	<b>84.252.315.496</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số đầu năm	8.945.844.002	8.945.844.002
- Khấu hao trong năm	3.476.840.586	3.476.840.586
<b>Số cuối năm</b>	<b>12.422.684.588</b>	<b>12.422.684.588</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số đầu năm	36.910.613.763	36.910.613.763
<b>Số cuối năm</b>	<b>71.829.630.908</b>	<b>71.829.630.908</b>

### 13. Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Mua sắm tài sản cố định	7.489.323.182	1.545.601.549
Xây dựng cơ bản dở dang	331.388.641.276	90.948.986.695
- Dự án NM gạch Trung Đô Nghi Văn (*)	270.843.108.110	75.892.936.853
- Công trình khác	13.653.980.756	6.829.697.842
- Dự án Điện mặt trời áp mái năm 2020	-	8.226.352.000
- Dự án khoa học công nghệ.	46.891.552.410	-
<b>Cộng</b>	<b>338.877.964.458</b>	<b>92.494.588.244</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

(\*) Dự án khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô, tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc được phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 656/QĐ-UBND ngày 13/2/2018 của UBND tỉnh Nghệ An và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 87/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh Nghệ An.

Tổng mức đầu tư (điều chỉnh) của dự án là 2.400 tỷ đồng (*Bảng chữ: Hai ngàn, bốn trăm tỷ đồng chẵn*), trong đó nguồn vốn tự có chiếm 22% tổng mức đầu tư.

Tiến độ thực hiện:

+ Giai đoạn 1: Hoàn thành thủ tục, đầu tư xây dựng và lắp dựng hoàn thiện tổ hợp: 02 dây chuyền sản xuất vật liệu Granit tấm lớn cao cấp (5,0 triệu m<sup>2</sup>/năm) và 01 dây chuyền sản xuất gạch tuynel đất đồi 1 (55 triệu viên/ năm). Hoàn thành, đưa vào hoạt động trước ngày 01/01/2023.

+ Giai đoạn 2: Đầu tư xây dựng và lắp dựng hoàn thiện tổ hợp: 01 dây chuyền sản xuất Ngói gốm sứ cao cấp (2,5 triệu m<sup>2</sup>/ năm); 1 dây chuyền sản xuất vật liệu Granit tấm lớn cao cấp (2,5 triệu m<sup>2</sup>/ năm) và 01 dây chuyền sản xuất gạch Tuynel đất đồi 2 (55 triệu viên/ năm). Hoàn thành, đưa vào hoạt động trước ngày 03/2024.

#### 14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Khách hàng Văn phòng Công ty	66.798.143.013	66.798.143.013	39.551.233.149	39.551.233.149
Khách hàng Nhà máy Granite Trung Đô	33.973.259.294	33.973.259.294	27.731.645.956	27.731.645.956
Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	12.832.435.007	12.832.435.007	10.784.821.825	10.784.821.825
Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai	6.489.167.200	6.489.167.200	6.391.869.344	6.391.869.344
Khách hàng Nhà máy Trung Đô Slab Stone	5.059.596.666	5.059.596.666	-	-
Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô 1	6.136.714.778	6.136.714.778	5.156.543.570	5.156.543.570
Khách hàng Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh	10.551.179.122	10.551.179.122	3.422.346.937	3.422.346.937
<b>Cộng</b>	<b>141.840.495.080</b>	<b>141.840.495.080</b>	<b>93.038.460.781</b>	<b>93.038.460.781</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Văn phòng Công ty	23.458.056.797	121.320.090.234
Khách hàng Nhà máy Granite Trung Đô	886.457.289	425.088.194
Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	2.124.595.032	2.648.583.491
Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai	116.106.840	76.079.100
Khách hàng Nhà máy Trung Đô Slab Stone	628.056.000	-
Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô 1	85.749.000	103.099.000
Khách hàng Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh	155.881.279	233.755.029
<b>Cộng</b>	<b>27.454.902.237</b>	<b>124.806.695.048</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

### 16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	123.520.919	931.078.263
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.936.619.172	13.859.393.481
Thuế thu nhập cá nhân	230.668.645	273.398.316
Thuế tài nguyên	298.913.269	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	123.387.146
Các loại thuế khác	75.421.749	1.879.749
	<b>19.665.143.754</b>	<b>15.189.136.955</b>

#### *Thuế giá trị gia tăng*

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

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%. Chi tiết tại thuyết minh VI.10

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản*

Doanh nghiệp phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Doanh nghiệp sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

#### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

### 17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả cho cá nhân, tổ chức khác	1.176.582.561	-
Lãi vay phải trả các cá nhân cho Công ty vay vốn đầu tư Dự án chung cư N03-T6	2.181.622.352	-
Khấu trừ tiền thuế TNCN của người lao động	135.000	135.000
Chi phí lãi vay phải trả ngân hàng	266.254.864	432.649.984
Phí dịch vụ phân phối căn hộ nhà 21 tầng	-	47.506.364
Tạm tính các khoản chiết khấu bán hàng và bể vỡ lưu kho của các nhà phân phối tại nhà máy Granite Trung Đô	1.369.876.972	1.608.006.780
	<b>4.994.471.749</b>	<b>2.088.298.128</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước	2.675.216.023	2.930.558.181
	<b>2.675.216.023</b>	<b>2.930.558.181</b>

Là doanh thu chưa thực hiện của hoạt động cho thuê Bất động sản tại Văn phòng Công ty Cổ phần Trung Đô.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

### 19. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

#### a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả bên liên quan</b>	<b>18.898.595.553</b>	<b>20.898.595.553</b>
Tổng công ty Xây dựng Hà Nội	18.898.595.553	20.898.595.553
- Gốc vay phải trả	3.116.000.000	3.116.000.000
- Lãi vay phải trả	6.962.727.417	6.962.727.417
- Tiền cô tức phải trả	8.745.868.136	10.745.868.136
- Tiền quyết toán thừa	74.000.000	74.000.000
<b>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</b>	<b>35.124.814.828</b>	<b>27.802.847.092</b>
Kinh phí công đoàn	1.655.242.721	1.194.372.956
Kinh phí bảo trì tòa N03-T6	7.835.104.599	-
Kinh phí bảo trì tòa nhà chung cư CT21-Trungdo Tower	3.643.277.169	2.801.702.847
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.070.104.578	4.468.892.926
Công ty CP đầu tư bất động sản Taseco góp vốn đầu tư dự án chung cư N03-T6	19.921.085.761	19.337.878.363
	<b>54.023.410.381</b>	<b>48.701.442.645</b>

#### b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (*)	690.000.000	763.000.000
	<b>690.000.000</b>	<b>763.000.000</b>

(\*) Đây là khoản ký quỹ, ký cược của các đại lý bán hàng tại Nhà Máy Granit Trung Đô và nhân viên thị trường tại Xi Nghiệp Trung Đô Nam Giang.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

**20. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn****a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Số tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay và nợ thuê tài chính phải trả các bên liên quan</b>	<b>3.034.790.000</b>	<b>3.034.790.000</b>	<b>22.465.000.000</b>	<b>(1.055.210.000)</b>	<b>24.444.580.000</b>	<b>24.444.580.000</b>
Vay Ông Đoàn Quang Lê	-	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Vay Ông Nguyễn Duy Hiền	400.000.000	400.000.000	1.450.000.000	(400.000.000)	1.450.000.000	1.450.000.000
Vay Ông Trần Văn Hoàn	350.000.000	350.000.000	1.450.000.000	(350.000.000)	1.450.000.000	1.450.000.000
Vay Ông Nguyễn Hồng Sơn	400.000.000	400.000.000	-	-	400.000.000	400.000.000
Vay Ông Phạm Hải Linh	154.790.000	154.790.000	460.000.000	(305.210.000)	309.580.000	309.580.000
Vay Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	1.730.000.000	1.730.000.000	17.105.000.000	-	18.835.000.000	18.835.000.000
<b>Vay và nợ thuê tài chính phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>141.176.212.804</b>	<b>141.176.212.804</b>	<b>469.292.829.872</b>	<b>(463.798.441.116)</b>	<b>146.670.601.560</b>	<b>146.670.601.560</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - VND (1)	32.656.794.848	32.656.794.848	132.874.771.084	(91.876.530.746)	73.655.035.186	73.655.035.186
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - VND (2)	60.747.306.709	60.747.306.709	151.505.305.513	(189.001.189.871)	23.251.422.351	23.251.422.351
Ngân hàng TMCP Phương Đông OCB Việt Nam - VND (3)	16.785.394.447	16.785.394.447	144.761.498.132	(158.823.144.499)	2.723.748.080	2.723.748.080
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Nghệ An-VND (4)	-	-	11.427.255.143	(1.370.602.000)	10.056.653.143	10.056.653.143
Đội tượng khác	30.986.716.800	30.986.716.800	28.724.000.000	(22.726.974.000)	36.983.742.800	36.983.742.800
<b>Cộng</b>	<b>144.211.002.804</b>	<b>144.211.002.804</b>	<b>491.757.829.872</b>	<b>(464.853.651.116)</b>	<b>171.115.181.560</b>	<b>171.115.181.560</b>

1) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An theo hợp đồng tín dụng số 488/HM20/NAN ký ngày 22 tháng 11 năm 2020 và hợp đồng tín dụng số 04/HM22/NAN ký ngày 07 tháng 01 năm 2022, hạn mức vay 100.000.000.000 VND, thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày 22 tháng 11 năm 2021, được ký lại theo Mục đích sử dụng khoản vay là thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 175 ngày kể từ ngày rút vốn vay và được ghi trên

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Giấy nhận nợ, lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân theo thông báo lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên Giấy nhận nợ, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 7,0%. Khoản vay được đảm bảo bởi các tài sản thế chấp sau:

- Tài sản gắn liền với đất của Công ty thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327480 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Nghệ An cấp ngày 19/09/2003.
  - Tài sản gắn liền với đất của Công ty thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327478 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 06 tại phường Trung Đô, Thành Phố Vinh, Tỉnh Nghệ An cấp theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số X327479 do UBND Tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003.
  - Máy móc thiết bị dây chuyền 02 nhà máy gạch granite Trung Đô là tài sản hình thành từ vốn vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh.
  - Máy móc thiết bị dây chuyền ép than quả bàng thuộc quyền sở hữu của Bên vay là tài sản hình từ vốn vay của Bên cho vay.
  - 01 xe ô tô nhãn hiệu Mercedes S500 BKS:37A-23568 theo hợp đồng bán hàng số 540/2014/HĐKT-KD ngày 15/11/2014 ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô và Công ty Cổ phần dịch vụ ô tô Hằng Xanh; là tài sản hình thành từ vốn vay.
  - 01 trạm trộn bê tông công suất 100-120m<sup>3</sup> do bên vay mua của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ T.A.P Việt Nam theo hợp đồng kinh tế số 07/HĐKT-2014 ngày 12/11/2014, là tài sản hình thành từ vốn vay.
  - Dây chuyền máy in gạch kỹ thuật số thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đô là tài sản hình thành từ vốn vay.
  - Toàn bộ hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh và khoản phải thu hình thành từ vốn vay của ngân hàng, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty cổ phần Trung Đô.
- Tài sản hình thành trong tương lai được hình thành từ vốn vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An là hệ thống điện mặt trời áp mái tại NM Granit Trung Đô theo HĐ số 128/2020 ngày 25/02/2020 và HĐ 146//2020 ngày 10/6/2020, hệ thống điện mặt trời áp mái tại NM Trung Đô Slab Stone theo HĐ số 146//2020 ngày 10/6/2020 thuộc sở hữu của Bên vay.
- 2) Là khoản vay ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh TP Vinh Theo hợp đồng hạn mức số 01/2021-HĐCVHM/NHCT442-TRUNGDO ngày 06 tháng 01 năm 2021, hạn mức 100.000.000.000 VND. thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày 06 tháng 01 năm 2021. Mục đích sử dụng khoản vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng của công ty, thời hạn cho vay của từng khoản nợ được ghi trên giấy nhận nợ nhưng tối đa là 06 tháng kể từ ngày rút vốn vay. Lãi suất cho vay trong Hợp đồng này là lãi suất điều chỉnh, được xác định và điều chỉnh theo các quy định của ngân hàng. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng thế chấp sau:
- Hợp đồng số 02-2011 ngày 08/11/2011: tài sản thế chấp là máy móc, phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đô.
  - Hợp đồng số 01/2014 ngày 26 /10/2013: tài sản thế chấp là máy móc thiết bị phục vụ sản xuất gạch tại nhà máy Granite Trung Đô, giá trị tài sản thế chấp là 8.475.000 VND.
  - Hợp đồng thế chấp số 02/2014 ngày 21/10/2014: tài sản thế chấp là Xe ô tô BKS 37A-111.74.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÒ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

- Hợp đồng thế chấp số 01/2017 ngày 11 tháng 12/2017: tài sản thế chấp toàn bộ hàng tồn kho luân chuyển của Công ty Cổ phần Trung Đò.
  - Hợp đồng thế chấp số 02/2017 ngày 11 tháng 12/2017: tài sản thế chấp quyền đòi nợ của Công ty Cổ phần Trung Đò.
  - Hợp đồng thế chấp số 03/2017 ngày 11/12/2017: tài sản thế chấp là máy móc thiết bị thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đò, giá trị tài sản thế chấp là 7.254.000.000 VND.
  - Hợp đồng thế chấp số 04/2017 ngày 11/12/2017: tài sản thế chấp là 01 Xe ô tô tải pickup BKS 37C-275.07 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đò.
  - Hợp đồng thế chấp số 05/2017 ngày 11/12/2017: tài sản thế chấp là Xe ô tô tải pickup BKS 37C-259.74 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đò.
  - Hợp đồng thế chấp số 06/2017 ngày 11/12/2017: tài sản thế chấp là Xe ô tô tải Fuso BKS 37C-250.42 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đò.
  - Hợp đồng thế chấp số 01-2014 ngày 1/4/2014: tài sản thế chấp là các máy móc thiết bị của dự án máy in Gạch kỹ thuật số
  - Hợp đồng thế chấp số 02-2010/HĐTC ngày 08/12/2010: tài sản thế chấp là Xe ô tô Lexus BKS 37S-6599, Xe ô tô Mitsubishi BKS 37V-3405, Xe ô tô Toyota BKS 37N-8868 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đò.
  - Hợp đồng thế chấp số 01/2019/HĐBĐ/NHCT442 ngày 08/01/2019: tài sản thế chấp là Xe ô tô Ford explore BKS 37A-410.62.
  - Hợp đồng thế chấp số 02/2019/HĐ/HĐBĐ/NHCT442 ngày 08/01/2019: tài sản thế chấp là Xe tải có cần cầu hiệu Hino BKS 37C-312.28 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đò.
- 3) Là khoản vay ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An, theo hợp đồng hạn mức số 0193/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 11 tháng 08 năm 2020, với hạn mức cho vay ngân hàng tối đa là 60.000.000.000 VND, được ký lại theo hợp đồng hạn mức số 0082/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 01 tháng 03 năm 2021. Hạn mức bảo lãnh ngân hàng tối đa là 10.000.000.000 VND thời hạn duy trì hạn mức cho vay 12 tháng kể từ ngày 11 tháng 8 năm 2020. Mục đích sử dụng khoản vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng của công ty và thi công xây lắp công trình xây dựng. Lãi suất cấp tín dụng được điều chỉnh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng cụ thể. Khoản vay được đảm bảo bằng tiền gửi tiết kiệm mở tại ngân hàng OCB, với mức đảm bảo tối đa 60.000.000.000 VND
- 4) Là khoản vay ngân hàng TMCP Quân Đội-Chi nhánh Nghệ An, theo hợp đồng hạn mức số 18671.21.810.2122685.TD ngày 20 tháng 04 năm 2021, với hạn mức cho vay như sau:
- Hạn mức 1: 25.000.000.000 VND có hiệu lực tại thời điểm ký hợp đồng.
  - Hạn mức 2: 50.000.000.000 VND phát sinh khi khách hàng có nhu cầu vượt giá trị Hạn mức 1, có đề nghị gửi Ngân hàng MB chấp thuận. Hạn mức 2 có hiệu lực tại thời điểm MB chấp thuận cho khách hàng giải ngân trong Hạn mức cho vay 2.
- Lãi suất cấp tín dụng được quy định tại văn bản nhận nợ giữa MB và Công ty cổ phần Trung Đò.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

- Thời hạn cấp hạn mức: từ ngày ký hợp đồng đến ngày 10 tháng 04 năm 2022.
- Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản, đối với nghĩa vụ vay  $\leq 25.000.000.000$  VND là Tối thiểu 50% dư nghĩa vụ tại mọi thời điểm của khách hàng được đảm bảo bằng tài sản là tiền ký quỹ tại ngân hàng MB, hợp đồng tiền gửi, thẻ tiết kiệm, giấy tờ có giá do MB phát hành, trái phiếu chính phủ, tín phiếu kho bạc, bất động sản, phương tiện vận tải, máy móc thiết bị đủ điều kiện nhận theo quy định của MB từng thời kỳ. Đối với các nghĩa vụ vay tăng thêm ( $> 25.000.000.000$  VND) là 100% dư nghĩa vụ tại mọi thời điểm của khách hàng được đảm bảo bằng tài sản là tiền ký quỹ tại ngân hàng MB, hợp đồng tiền gửi, thẻ tiết kiệm, giấy tờ có giá do MB phát hành, trái phiếu chính phủ, tín phiếu kho bạc, bất động sản, phương tiện vận tải, máy móc thiết bị đủ điều kiện nhận theo quy định của MB từng thời kỳ.

### b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Số tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - VND (5)	9.176.263.100	9.176.263.100	-	(1.764.665.000)	7.411.598.100	7.411.598.100
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - VND (6)	19.750.000.000	19.750.000.000	-	(3.800.000.000)	15.950.000.000	15.950.000.000
<b>Cộng</b>	<b>28.926.263.100</b>	<b>28.926.263.100</b>	<b>-</b>	<b>(5.564.665.000)</b>	<b>23.361.598.100</b>	<b>23.361.598.100</b>

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

- Tài sản gắn liền với đất của Công ty thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327480 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Nghệ An cấp ngày 19/09/2003.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

- Tài sản gắn liền với đất của Công ty thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327478 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327477 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003, tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 06 tại phường Trung Đô, Thành Phố Vinh, Tỉnh Nghệ An cấp theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số X327479 do UBND Tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003.
  - Máy móc thiết bị dây chuyền 02 nhà máy gạch granite Trung Đô thuộc quyền sở hữu của Bên vay.
  - Máy móc thiết bị dây chuyền ép than quả bàng thuộc quyền sở hữu của Bên vay.
  - 01 xe ô tô nhãn hiệu Mercedes S500 BKS:37A-23568 theo hợp đồng bán hàng số 540/2014/HĐKT-KD ngày 15/11/2014 ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô và Công ty Cổ phần dịch vụ ô tô Hàng Xanh thuộc quyền sở hữu của Bên vay.
  - 01 trạm trộn bê tông công suất 100-120m<sup>3</sup> do bên vay mua của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ T.A.P Việt Nam theo hợp đồng kinh tế số 07/HĐKT-2014 ngày 12/11/2014.
  - Dây chuyền máy in gạch kỹ thuật số thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Trung đô là tài sản hình thành từ vốn vay.
  - Toàn bộ hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh và khoản phải thu hình thành từ vốn vay của ngân hàng, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty CP Trung Đô.
  - Tài sản hình thành trong tương lai được hình thành từ vốn vay VCB là toàn bộ hệ thống điện mặt trời áp mái tại các nhà maysán xuất vật liệu xây dựng thuộc sở hữu của Bên vay.
- 6) Là khoản vay Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh theo hợp đồng cho vay dự án đầu tư số: 01/2019-HĐCVDAT/NHCT442-TRUNGDO ngày 19/12/2019, hạn mức vay 20.700.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 72 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày bên cho vay giải ngân khoản nợ đầu tiên, mục đích vay: dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án: Đầu tư dây chuyền tăng trảng, khử từ đất nguyên liệu. Lãi suất cho vay trong Hợp đồng này là lãi suất điều chỉnh, được xác định và điều chỉnh theo các quy định của ngân hàng. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng thế chấp sau:
- Các hợp đồng bảo đảm được xác lập trước và/hoặc cùng thời điểm ký kết hợp đồng này có quy định hoặc dẫn chiếu nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng này gồm: Hợp đồng thế chấp Động sản số 01/2019/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐỒ ngày 17/12/2019 ký giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh thành phố Vinh và Công ty cổ phần Trung Đô.
  - Các hợp đồng Bảo đảm được xác lập sau thời điểm ký kết hợp đồng này có quy định hoặc dẫn chiếu nghĩa vụ được bảo đảm cả nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng này.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	Cộng
Số đầu năm	32.825.613.770	32.825.613.770
Trích lập quỹ trong năm	13.123.155.571	13.123.155.571
Giảm quỹ trong năm	1.193.782.635	1.193.782.635
<b>Số cuối năm</b>	<b>44.754.986.706</b>	<b>44.754.986.706</b>

Công ty trích bổ sung Quỹ phát triển khoa học và công nghệ năm 2021 với mức trích lập bằng 10% lợi nhuận trước thuế theo Quyết định số 17/QĐ-HĐQT ngày 31 tháng 03 năm 2021 Quyết định của Hội đồng quản trị về việc trích Quỹ phát triển khoa học và công nghệ.

Trong năm tài chính 2021, Công ty đã thực hiện chi Quỹ phát triển khoa học và công nghệ để thực hiện Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Quốc gia “Nghiên cứu làm chủ và phát triển công nghệ tiên tiến trong sản xuất tấm ốp lát đá nhân tạo cao cấp, kích thước lớn, công suất 3,5 triệu m<sup>2</sup>/năm”, theo Quyết định số 977/QĐ-BKHCN ngày 27/04/2021 của Bộ Khoa học và công nghệ. Tổng kinh phí sử dụng từ nguồn Quỹ phát triển khoa học và công nghệ trong năm tài chính 2021 là 44.961.795.45 đồng, trong đó kinh phí hình thành Tài sản cố định là 43.768.012.410 đồng, kinh phí cho hoạt động nghiên cứu không hình thành Tài sản cố định, giảm quỹ trong năm 2021 là: 1.193.782.635 đồng.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỘ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

### 22. Vốn chủ sở hữu

#### Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	150.000.000.000	40.353.520.000	176.885.492.159	90.053.562.078	457.292.574.237
Tăng vốn trong năm trước (*)	150.000.000.000	-	-	-	150.000.000.000
Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	29.837.145.888	-	72.862.684.211	102.699.830.099
Trích lập các quỹ	-	-	58.936.602.163	(58.936.602.163)	-
Chia cổ tức	-	-	-	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(898.349.516)	(898.349.516)
Giảm khác	-	-	-	776.497.129	776.497.129
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>70.190.665.888</b>	<b>235.822.094.322</b>	<b>73.857.791.739</b>	<b>679.870.551.949</b>
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
Lãi/(lỗ) trong năm nay	-	-	-	94.526.519.128	94.526.519.128
Chia cổ tức	-	-	-	(48.000.000.000)	(48.000.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>70.190.665.888</b>	<b>235.822.094.322</b>	<b>120.384.310.867</b>	<b>726.397.071.077</b>

(\*) Chi tiết tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 150 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng trong năm 2020 được trình bày tại Phụ lục 1 đính kèm báo cáo này.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

#### Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tổng công ty xây dựng Hà Nội	30.220.320.000	30.220.320.000
Công ty cổ phần Phương Hoàng PNIX	14.000.000.000	14.000.000.000
Ông Nguyễn Hồng Sơn	47.245.290.000	47.245.290.000
Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	57.196.210.000	57.196.210.000
Các cổ đông khác	151.338.180.000	151.338.180.000
	<u><b>300.000.000.000</b></u>	<u><b>300.000.000.000</b></u>

#### Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

#### 23. Nguồn kinh phí và quỹ khác

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

(\*) Là nguồn kinh phí do Bộ KH&CN cấp từ Ngân sách nhà nước để thực hiện nhiệm vụ nghiên cứu khoa học, có mã số ĐM.54.DN/21: “Nghiên cứu làm chủ và phát triển công nghệ tiên tiến trong sản xuất tấm ốp lát đá nhân tạo cao cấp, kích thước lớn, công suất 3,5 triệu m<sup>2</sup>/năm” theo Quyết định số 977/QĐ-BKH&CN ngày 27/04/2021 của Bộ Khoa học công nghệ về việc phê duyệt tổ chức chủ trì, cá nhân chủ nhiệm, kinh phí, phương thức khoán chi và thời gian thực hiện nhiệm vụ KH&CN cấp quốc gia thuộc Chương trình đổi mới công nghệ quốc gia đến năm 2030 bắt đầu thực hiện năm 2021.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

### VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

#### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	470.707.771.991	505.240.232.289
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.881.084.539	6.339.978.555
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	319.519.691.387	71.358.565.658
Doanh thu khác	2.275.896.734	-
	<u><b>802.384.444.651</b></u>	<u><b>582.938.776.502</b></u>

#### 2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hàng bán bị trả lại	2.156.304.932	2.328.736.316
Chiết khấu thương mại	5.334.143.938	1.360.671.524
Giảm giá hàng bán	1.907.034.154	789.663.237
	<u><b>9.397.483.024</b></u>	<u><b>4.479.071.077</b></u>

#### 3. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán	359.383.808.289	378.334.518.308
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	10.235.115.127	6.397.332.502
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	243.275.541.306	44.775.040.275
Giá vốn của hoạt động khác	2.592.356.543	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(847.395.988,6)
	<u><b>615.486.821.265</b></u>	<u><b>428.659.495.097</b></u>

#### 4. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	8.556.097.137	6.289.135.890
Lãi trái phiếu	-	153.125.000
Lãi cho vay vốn	220.133.387	226.536.159
Lãi về hoạt động đầu tư khác	134.250.000	23.528.248
	<u><b>8.910.480.524</b></u>	<u><b>6.692.325.297</b></u>

#### 5. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	11.316.534.692	12.913.263.965
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	208.335.937	288.588.566
	<u><b>11.524.870.629</b></u>	<u><b>13.201.852.531</b></u>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

#### 6. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	648.865.156	263.205.192
Chi phí nhân công	4.732.880.978	4.724.095.669
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	36.861.932	32.603.161
Chi phí khấu hao tài sản cố định	363.711.435	578.518.583
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.400.135.480	13.768.560.087
Chi phí khác bằng tiền	10.888.185.368	10.697.801.694
	<u><b>30.070.640.349</b></u>	<u><b>30.064.784.386</b></u>

#### 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân công	6.221.622.618	7.087.144.527
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	18.929.000	115.426.137
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.305.983.700	1.241.063.930
Thuế, phí và lệ phí	672.366.394	464.104.202
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	1.358.705.530	(1.439.252.191)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.856.941.693	3.313.101.454
Chi phí khác bằng tiền	14.223.138.995	11.546.376.344
	<u><b>26.657.687.930</b></u>	<u><b>22.327.964.403</b></u>

#### 8. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	100.000.000	168.831.818
Đền bù bảo hiểm xe bơm	100.000.000	-
Thu nhập khác	25.100.000	-
Kinh phí quản lý dự án thu được từ kinh doanh bất động sản	233.457.847	-
Lãi trả chậm	99.057.495	501.395.757
Xử lý công nợ nhỏ lẻ	55.861	1.785.854
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	28.596.800	13.195.000
	<u><b>586.268.003</b></u>	<u><b>685.208.429</b></u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****9. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Phạt nộp chậm thuế, truy thu thuế	242.519.497	-
Hỗ trợ đền bù tai nạn lao động	300.000.000	-
Xử lý công nợ tồn đọng	-	697.215.045
Nộp thuế TNCN	9.038.404	-
Các khoản chi hỗ trợ	22.227.273	-
Nộp thuế TNDN	18.077.210	-
Xử lý công nợ nhỏ lẻ	140.490	88.158
Phạt vi phạm hành chính	43.286.967	18.500.000
	<b><u>635.289.841</u></b>	<b><u>715.803.203</u></b>

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	118.108.400.140	90.867.339.532
Các khoản điều chỉnh tăng	801.339.922	1.471.889.664
- <i>Chênh lệch khấu hao giữa CP Kế toán và CP thuế (CP Thuế thấp hơn)</i>	506.495.054	506.495.054
- <i>Công nợ xóa bỏ do không thu hồi, không có xác nhận</i>	-	697.303.203
- <i>Các khoản tiền phạt, chậm nộp, truy thu thuế</i>	294.844.868	18.500.000
- <i>Lợi nhuận nội bộ</i>	-	249.591.407
Các khoản điều chỉnh giảm	1.000.335.003	2.315.952.591
- <i>Điều chỉnh giảm lợi nhuận nội bộ đã ghi nhận lợi nhuận tính thuế năm 2020</i>	249.591.407	-
- <i>Điều chỉnh giảm lợi nhuận nội bộ đã ghi nhận lợi nhuận tính thuế năm 2019</i>	750.743.596	2.315.952.591
Thu nhập chịu thuế TNDN	117.909.405.058	90.023.276.603
Thuế suất	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b><u>23.581.881.012</u></b>	<b><u>18.004.655.321</u></b>
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh chính</b>	<b><u>23.581.881.012</u></b>	<b><u>18.004.655.321</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

#### 11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	94.526.519.128	72.862.684.211
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	94.526.519.128	72.862.684.211
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	30.000.000	18.452.055
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>3.151</u></b>	<b><u>3.949</u></b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	30.000.000	15.000.000
Cổ phiếu phát hành tăng bình quân trong năm	-	3.452.055
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b><u>30.000.000</u></b>	<b><u>18.452.055</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

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

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

STT	Họ và tên	Quan hệ
1	Ông Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Duy Hiền	Thành viên HĐQT, Giám đốc
3	Ông Trần Văn Hoàn	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc
4	Ông Đoàn Quang Lê	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc
5	Ông Nguyễn Bá Hoan	Phó Giám đốc
6	Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	Thành viên HĐQT
7	Ông Nguyễn Nam Khánh	Kế toán trưởng
8	Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	Cố đông lớn-Vợ Ông Nguyễn Hồng Sơn

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

	Thu nhập từ tiền lương	Thu nhập từ phụ cấp
Nguyễn Hồng Sơn	311.088.000	180.000.000
Nguyễn Duy Hiền	287.920.059	108.000.000
Nguyễn Bá Hoan	180.056.312	36.000.000
Trần Văn Hoàn	244.891.409	108.000.000
Đoàn Quang Lê	247.252.000	72.000.000
Nguyễn Hoàng Phương Nga	150.132.000	72.000.000
Nguyễn Nam Khánh	185.102.550	5.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.606.442.330</b>	<b>581.000.000</b>

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay
Vay tiền của các thành viên quản lý chủ chốt	4.900.000.000
Trả gốc vay cho các thành viên quản lý chủ chốt	750.000.000
Tiền lãi vay đã trả	1.361.787.366
Tiền lãi vay phải trả	1.422.482.199

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh V.20a.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội-CTCP	Cổ đông lớn
Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	Cổ đông lớn

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>
<b>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội</b>	
Cổ tức đã trả bằng tiền	6.835.251.200
Cổ tức phải trả	8.745.868.136
<b>Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh</b>	
Vay tiền	17.105.000.000
Tiền lãi vay phải trả	1.290.590.940
Tiền vay đã trả	-
Lãi vay đã trả	-

Tại ngày kết thúc năm tài chính, số dư công nợ với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh V.20a.

## 2. Thông tin về bộ phận

### A, Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
<b>Năm nay</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	461.310.288.967	9.881.084.539	319.519.691.387	2.275.896.734	792.986.961.627
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>461.310.288.967</b>	<b>9.881.084.539</b>	<b>319.519.691.387</b>	<b>2.275.896.734</b>	<b>792.986.961.627</b>
Chi phí trực tiếp của bộ phận	359.383.808.289	10.235.115.127	243.275.541.306	2.592.356.543	615.486.821.265
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	101.926.480.678	(354.030.588)	76.244.150.081	(316.459.809)	177.500.140.362
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					56.728.328.279
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh					120.771.812.083
Doanh thu hoạt động tài chính					8.910.480.524
Chi phí tài chính					11.524.870.629
Thu nhập khác					586.268.003
Chi phí khác					635.289.841
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					23.581.881.012
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>94.526.519.128</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>138.423.668.005</b>	<b>2.964.980.401</b>	<b>95.877.089.108</b>	<b>682.919.895</b>	<b>237.948.657.409</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>24.666.042.283</b>	<b>528.336.902</b>	<b>17.084.566.303</b>	<b>121.691.119</b>	<b>42.400.636.606</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	700.936.575.065	15.013.785.125	485.493.264.519	3.458.104.664	1.204.901.729.373
Tài sản phân bổ cho bộ phận	10.136.196.343	217.113.330	7.020.685.219	50.007.417	17.424.002.309
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				14.537.276.215	14.537.276.215
<b>Tổng tài sản</b>					<b>1.236.863.007.897</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	108.435.439.858	2.322.644.376	75.106.190.145	534.971.513	186.399.245.892
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	144.963.289.610	3.105.056.518	100.406.660.477	715.183.436	249.190.190.041
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	72.376.500.887
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>507.965.936.820</b>

### B, Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty đều diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

	Giá trị số sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.960.192.541	4.935.385.986	9.960.192.541	4.935.385.986
Phải thu khách hàng	120.865.481.508	85.918.120.065	120.865.481.508	85.918.120.065
Các khoản phải thu khác	18.514.696.542	12.857.661.087	18.514.696.542	12.857.661.087
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Tài sản tài chính nắm giữ đến ngày đáo hạn	123.250.000.000	120.515.750.963	123.250.000.000	120.515.750.963
<b>Cộng</b>	<b>274.590.370.591</b>	<b>226.226.918.101</b>	<b>274.590.370.591</b>	<b>226.226.918.101</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	194.476.779.660	173.137.265.904	194.476.779.660	173.137.265.904
Phải trả người bán	141.840.495.080	93.038.460.781	141.840.495.080	93.038.460.781
Các khoản phải trả khác	74.136.514.682	61.833.296.395	74.136.514.682	61.833.296.395
<b>Cộng</b>	<b>410.453.789.422</b>	<b>328.009.023.080</b>	<b>410.453.789.422</b>	<b>328.009.023.080</b>

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỘ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các khoản cho vay, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác dài hạn, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán và không có giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

#### 4. **Rủi ro tín dụng**

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

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

##### *Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

##### *Tiền gửi ngân hàng*

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

#### 5. **Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ	171.115.181.560	23.361.598.100	-	194.476.779.660
Phải trả người bán	141.840.495.080	-	-	141.840.495.080
Các khoản phải trả khác	73.446.514.682	690.000.000	-	74.136.514.682
	<b>386.402.191.322</b>	<b>24.051.598.100</b>	-	<b>410.453.789.422</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	144.211.002.804	28.926.263.100	-	173.137.265.904
Phải trả người bán	93.038.460.781	-	-	93.038.460.781
Các khoản phải trả khác	61.070.296.395	763.000.000	-	61.833.296.395
	<b>298.319.759.980</b>	<b>29.689.263.100</b>	-	<b>328.009.023.080</b>

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

#### 6. Rủi ro thị trường

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

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

##### *Rủi ro ngoại tệ*

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

##### *Rủi ro lãi suất*

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

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

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

##### *Rủi ro về giá khác*

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

#### 7. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Trong năm 2021, Công ty không trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020. Năm 2020 đang tạm tính với tỷ lệ trích lập 1%

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Chi tiêu “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” cùng kỳ năm trước được điều chỉnh lại như sau (xem thuyết minh VI.11)

	Mã số	Số liệu năm trước	Số liệu điều chỉnh lại
<i>Báo cáo kết quả kinh doanh</i>			
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	3.870	3.949

Người lập biểu

Dương Thị Mai Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Nam Khánh

Lập ngày 28 tháng 03 năm 2022  
Giám đốc



Nguyễn Duy Hiền

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

**Phụ lục 1: Chi tiết tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 150 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng trong năm 2020 như sau:**

*Phương án sử dụng vốn từ đợt phát hành:*

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 Công ty Cổ phần Trung Đô ngày 29 tháng 5 năm 2019 đã thông qua phương án sử dụng vốn huy động từ đợt phát hành này:

- Bổ sung vốn thực hiện Dự án đầu tư Nhà máy Sản xuất vật liệu tấm lớn cao cấp Trung Đô thuộc dự án Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 26/NQ-TRUNGDO ngày 10 tháng 12 năm 2019 (lấy ý kiến cổ đông bằng Văn bản) bổ sung thêm mục đích sử dụng vốn huy động từ đợt phát hành này:

- Bổ sung nguồn vốn lưu động;
- Cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty nhằm tăng năng lực tài chính của Công ty.

*Tình hình sử dụng vốn điều lệ:*

Tổng tiền ròng thu được từ đợt phát hành cổ phiếu: 179.837.145.888 đồng.

Đến thời điểm hiện tại, Công ty đã sử dụng toàn bộ số tiền tăng vốn đúng theo phương án sử dụng vốn được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các nghiệp vụ chi sử dụng vốn phù hợp với Hợp đồng, hóa đơn, các chứng từ thanh toán qua ngân hàng, phiếu chi và các chứng từ kế toán khác liên quan. Chi tiết như sau:

TT	Nội dung	Số tiền
<b>1</b>	<b>Trả nợ ngân hàng cơ cấu nguồn vốn</b>	<b>104.229.000.000</b>
1.1	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh TP.Vinh	57.451.000.000
1.2	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Nghệ An	46.778.000.000
<b>2</b>	<b>Trả cho người bán ngắn hạn</b>	<b>75.608.145.888</b>
2.1	Trả cho người bán của Xí nghiệp Trung Đô I	8.250.011.000
2.2	Trả cho người bán của Xí nghiệp Nam Giang	13.550.000.000
2.3	Trả cho người bán của Nhà máy Granite	48.308.165.565
2.4	Trả cho người bán của Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh	5.499.969.323
<b>Tổng cộng</b>		<b>179.837.145.888</b>

Báo cáo tiến độ sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành của Công ty Cổ phần Trung Đô được lập ngày 15 tháng 03 năm 2022.