

Số: 316/CV-TĐ

V/v: *Đính chính nội dung tại BCTCTH cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.*

Nghệ An, ngày 06 tháng 6 năm 2024

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Công ty Cổ phần Trung Đô xin gửi tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội lời chào trân trọng và lời cảm ơn chân thành vì sự hỗ trợ, giúp đỡ của Quý Cơ quan đối với Công ty chúng tôi trong thời gian qua.

Công ty Cổ phần Trung Đô đã lập Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc vào 31/12/2023, đã được Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt kiểm toán theo Báo cáo kiểm toán số 2806.02.02/2024/HDKT-NVT2 ngày 29/03/2024. Báo cáo này đã gửi tới Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, do sai sót trong quá trình lập bảng biểu nên có sự nhầm lẫn ở một số thông tin tại Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính. Bằng văn bản này chúng tôi xin gửi tới Quý cơ quan nội dung đính chính cụ thể như sau:

Đính chính Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023:

Chỉ tiêu thuyết minh số VIII.2a : “Thông tin về lĩnh vực kinh doanh”. Mục: “Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh” của Công ty như sau:

a, Nội dung trên báo cáo kiểm toán đã phát hành:

	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	1.245.885.859.573	52.853.906.697	309.788.591.227	2.883.742.153	1.611.412.099.649
Tài sản phân bổ cho bộ phận	24.781.295.784	1.051.290.762	6.161.850.743	57.359.080	32.051.796.370
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					44.078.955.642
Tổng tài sản					1.687.542.851.661
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	78.851.867.992	3.345.113.231	19.606.458.259	182.511.467	101.985.950.949
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	584.298.247.967	24.787.539.600	145.285.324.256	1.352.423.639	755.723.535.462
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	61.858.548.517
Tổng nợ phải trả					919.568.034.928

b, Nội dung sau điều chỉnh:

	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	1.259.963.797.188	53.451.131.551	313.289.059.932	2.916.327.114	1.629.620.315.784
Tài sản phân bổ cho bộ phận	24.781.295.784	1.051.290.762	6.161.850.743	57.359.080	32.051.796.370
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					44.078.955.642
Tổng tài sản					1.705.751.067.796
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	78.851.867.992	3.345.113.231	19.606.458.259	182.511.467	101.985.950.949
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	598.376.185.582	25.384.764.454	148.785.792.961	1.385.008.600	773.931.751.597
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	61.858.548.517
Tổng nợ phải trả					937.776.251.063

Ngoài nội dung đính chính được đề cập tại văn bản này, tất cả các nội dung còn lại tại Báo cáo tài chính nêu trên vẫn được giữ nguyên, không bị sửa đổi. Việc điều chỉnh thông tin tại các chi tiêu trên không làm ảnh hưởng, thay đổi đến các chỉ tiêu/nội dung khác đã được thể hiện tại Báo cáo tài chính năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt đã công bố.

Vậy Công ty cổ phần Trung Đô xin đính chính để Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, Ủy ban chứng khoán Nhà nước được biết, rất mong nhận được sự thông cảm của Quý Cơ quan.

Xin trân trọng cảm ơn./.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- CBTT theo quy định;
- HĐQT; BKS;
- Lưu TCHC, TCKT.



Nguyễn Duy Hiền

M.S.D.N: 290
CỔ
CỔ
TRU
TP. VINH

348
G
HH
TC
ÂM
3

XÁC NHẬN CỦA CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

Các nội dung chính chính đối với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc vào 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Trung Đô là phù hợp với các bằng chứng mà chúng tôi thu thập được. Số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp và các nội dung khác là không có thay đổi.

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Hạnh



CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỘ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

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 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023		Số cuối năm	Số đầu năm
	Mã số	Thuyết minh		
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		655.221.064.027	552.567.974.253
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	13.232.983.266	14.072.920.382
1. Tiền	111		13.232.983.266	14.072.920.382
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		7.462.313.886	33.019.205.480
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	7.462.313.886	33.019.205.480
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		105.426.070.884	124.149.495.188
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	106.802.074.886	118.475.504.485
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	7.563.418.330	10.910.115.765
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	90.000.000	90.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	9.588.167.976	13.120.017.641
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(18.617.590.308)	(18.446.142.703)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	496.723.019.517	347.631.421.472
1. Hàng tồn kho	141		500.471.603.835	348.674.303.174
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.748.584.318)	(1.042.881.702)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		32.376.676.474	33.694.931.731
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	2.530.704.098	2.739.287.146
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		26.247.612.865	30.938.300.700
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	3.598.359.511	17.343.885
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.050.530.003.769	1.063.635.284.958
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		677.632.341	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	677.632.341	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		886.820.785.510	196.389.158.929
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	886.770.785.523	196.289.158.938
- Nguyên giá	222		1.444.813.866.797	697.898.630.875
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(558.043.081.274)	(501.609.471.937)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	49.999.987	99.999.991
- Nguyên giá	228		1.000.000.000	1.000.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(950.000.013)	(900.000.009)
III. Bất động sản đầu tư	230		79.105.407.722	82.418.264.425
- Nguyên giá	231	V.12	100.239.930.974	99.118.358.253
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(21.134.523.252)	(16.700.093.828)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		53.405.085.924	770.001.575.406
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	53.405.085.924	770.001.575.406
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.000.000.000	1.500.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2	1.000.000.000	1.500.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		29.521.092.272	13.326.286.197
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	29.521.092.272	13.326.286.197
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.705.751.067.796	1.616.203.259.211

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 2023

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		937.776.251.063	844.939.696.650
I. Nợ ngắn hạn	310		511.558.220.189	629.437.138.692
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	81.709.391.503	251.749.105.319
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	7.905.545.723	3.763.287.723
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	6.261.336.263	23.956.784.184
4. Phải trả người lao động	314		11.723.376.446	15.629.858.426
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	5.936.664.261	2.559.475.086
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	647.637.277	1.487.761.293
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	80.387.440.272	60.441.523.127
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	312.118.119.832	267.253.164.560
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		2.317.179.638	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	2.551.528.974	2.596.178.974
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		426.218.030.874	215.502.557.958
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	2.689.384.528	2.585.303.500
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	376.419.627.327	159.043.483.500
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	V.22	47.109.019.019	53.873.770.958

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 2023

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	767.974.816.734	771.263.562.561
I. Vốn chủ sở hữu	410	761.256.326.997	771.439.938.081
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	70.190.665.888	70.190.665.888
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	235.822.094.322	235.822.094.322
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	155.243.566.787	165.427.177.871
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	120.427.177.871	72.384.310.867
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	34.816.388.916	93.042.867.004
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422	-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	6.718.489.737	(176.375.520)
1. Nguồn kinh phí	431	4.596.466.480	(176.375.520)
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	2.122.023.257	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	1.705.751.067.796	1.616.203.259.211

Lập ngày 05 tháng 06 năm 2024

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 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VNĐ	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	522.796.154.747	696.344.216.715
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		4.200.645.225	9.706.349.642
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		518.595.509.522	686.637.867.073
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	392.138.819.960	491.376.108.202
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		126.456.689.562	195.261.758.871
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.570.726.231	7.902.062.582
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	39.241.192.725	15.880.996.336
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		39.179.840.085	15.696.759.924
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	23.984.972.861	38.472.565.113
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	21.943.888.041	32.110.962.166
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		42.857.362.166	116.699.297.838
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.173.935.578	1.604.699.736
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.534.032.720	2.072.896.117
13. Lợi nhuận khác	40		639.902.858	(468.196.381)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		43.497.265.024	116.231.101.457
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	8.680.876.108	23.188.234.453
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		34.816.388.916	93.042.867.004
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	1.161	3.101
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	1.161	3.101

Lập ngày 05 tháng 06 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc





Dương Thị Mai Huệ

Nguyễn Nam Khánh

Nguyễn Duy Hiền

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	564.916.694.825	776.125.995.814
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(387.463.700.553)	(522.578.231.185)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(67.472.554.889)	(74.044.604.701)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(36.877.231.800)	(18.109.239.216)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(22.687.909.825)	(23.616.184.787)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	23.490.169.955	17.477.759.033
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(40.358.449.485)	(54.281.948.994)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	33.547.018.228	100.973.545.964
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(308.511.201.618)	(383.485.473.336)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	117.500.000	980.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(259.670.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	27.551.862.784	352.195.323.888
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	528.930.892	9.432.448.799
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(280.312.907.943)	(280.547.700.649)

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 2023

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	846.381.792.356	783.800.949.486
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(584.140.693.257)	(551.981.081.086)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(16.315.146.500)	(48.132.985.874)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	245.925.952.599	183.686.882.526
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(839.937.116)	4.112.727.841
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	14.072.920.382	9.960.192.541
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	13.232.983.266	14.072.920.382

Lập ngày 05 tháng 06 năm 2024

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 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP Năm 2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp:

Các đơn vị trực thuộc:

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

6. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC:** Số liệu trên BCTC Tổng hợp năm 2023 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu BCTC Tổng hợp năm 2022.

7. Nhân viên

Hiện tại Công ty có 433 nhân viên đang làm việc.

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của công ty được thực hiện từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

Ban lãnh đạo 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 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như 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 2023

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

thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

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

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

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

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

3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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 2023

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

5. Nguyên tắc hạch toán các khoản phải thu

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

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.

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 2023

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

- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

7. Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản

Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn của giấy phép quyền khai thác khoáng sản.

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

Giá trị thương hiệu

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

10. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

11. Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

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

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 2023

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

12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

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

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

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

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

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

14. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

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

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

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

16. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

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

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

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

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

17. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách

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 2023

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

của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thẳng dư vốn cổ phần.

Các quỹ khác

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

18. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- 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.

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 2023

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Tiền lãi

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

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

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

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

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

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

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

21. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

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

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

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

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 2023

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

Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

22. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

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

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

25. Bên liên quan

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	894.780.361	2.551.061.804
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.338.202.905	11.521.858.578
Cộng	<u>13.232.983.266</u>	<u>14.072.920.382</u>

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Ngắn hạn	7.462.313.886	-	33.019.205.480	-
Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Phương Đông(*)	7.462.313.886	-	24.579.205.480	-
Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	-	8.440.000.000	-
Dài hạn	1.000.000.000	-	1.500.000.000	-
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	500.000.000	-
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam(**)	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Cộng	<u>8.462.313.886</u>	<u>-</u>	<u>34.519.205.480</u>	<u>-</u>

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

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

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Taseco	9.257.972.164	9.257.972.164
Công ty TNHH Vĩ Năng	9.230.005.325	14.936.719.666
Các khách hàng khác	88.314.097.397	94.280.812.655
Cộng	<u>106.802.074.886</u>	<u>118.475.504.485</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG 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 2023

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Sacmi Singapore Pte Ltd	84.807.141	2.272.801.315
Sacmi Hongkong Ltd	646.100.437	-
Công ty TNHH thiết kế quảng cáo và TTNT Hoàng Kim	1.169.909.240	-
Hongkong Shingle Co., Limited	520.978.227	-
Các đối tượng khác	5.141.623.285	8.637.314.450
Cộng	<u>7.563.418.330</u>	<u>10.910.115.765</u>

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cho Ông Biện Văn Luận vay	90.000.000	90.000.000
	<u>90.000.000</u>	<u>90.000.000</u>

6. Phải thu khác**a) Ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	253.278.000	-	566.237.000	-
Tạm ứng cho thành viên có liên quan	253.278.000	-	566.237.000	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	9.334.889.976	-	12.553.780.641	-
Tạm ứng	2.460.419.852	-	3.715.112.004	-
Ký cược, ký quỹ	1.942.595.000	-	2.421.092.341	-
Lãi tiền gửi dự thu	41.983.883	-	516.057.812	-
Các khoản phải thu khác	4.889.891.241	-	5.901.518.484	-
Cộng	<u>9.588.167.976</u>	-	<u>13.120.017.641</u>	-

b) Dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dài hạn	677.632.341	-
Ký cược, ký quỹ	677.632.341	-
Cộng	<u>677.632.341</u>	-

7. Nợ xấu

Chi tiết các khoản nợ xấu được trình bày tại phụ lục 1 (trang 56).

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 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**8. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	73.987.340.596	-	83.967.843.003	-
Công cụ, dụng cụ	1.561.988.281	-	1.606.622.260	-
Chi phí SXKD dở dang	140.481.255.623	-	88.368.278.363	-
Thành phẩm	283.910.082.392	(3.748.584.318)	174.647.980.381	(1.042.881.702)
Hàng hoá	530.936.943	-	83.579.167	-
Cộng	500.471.603.835	(3.748.584.318)	348.674.303.174	(1.042.881.702)

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

Thành phẩm Bất động sản là 01 lô đất tại dự án Nam Nguyễn Sĩ Sách, giá trị ghi sổ tại 31/12/2023 là 3.898.800.000 VND đang được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Phương Đông – chi nhánh Vinh.

9. Chi phí trả trước**a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.530.704.098	2.739.287.146
Cộng	2.530.704.098	2.739.287.146

b) Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bồi thường, GPMB	15.239.086.018	-
Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản đất sét làm nguyên liệu tại Dự án Tân Kỳ, Tân Hợp	27.298.762	186.812.380
Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.881.318.910	2.383.224.076
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	10.373.388.582	10.756.249.741
Cộng	29.521.092.272	13.326.286.197

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

10. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dung cụ	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	140.011.709.119	468.763.233.510	87.734.723.830	810.356.420	578.607.996	697.898.630.875
- Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	133.784.980.051	609.949.495.601	8.383.909.090	-	-	752.118.384.742
- Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	(1.992.973.344)	(3.210.175.476)	-	-	(5.203.148.820)
Số dư cuối năm	273.796.689.170	1.076.719.755.767	92.908.457.444	810.356.420	578.607.996	1.444.813.866.797
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	36.630.684.391	283.013.502.907	86.276.894.776	810.356.420	429.705.209	407.161.143.703
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	74.542.217.319	352.497.607.157	73.224.023.158	810.356.420	535.267.883	501.609.471.937
- Tăng do khấu hao trong năm	17.851.938.331	37.204.980.220	5.698.539.509	-	18.056.945	60.773.515.006
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.129.730.194)	(3.210.175.476)	-	-	(4.339.905.670)
Số dư cuối năm	92.394.155.650	388.572.857.184	75.712.387.191	810.356.420	553.324.828	558.043.081.274
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	65.469.491.800	116.265.626.353	14.510.700.672	-	43.340.113	196.289.158.938
Tại ngày cuối năm	181.402.533.520	688.146.898.583	17.196.070.253	-	25.283.168	886.770.785.523

Một số Tài sản cố định có nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 882.476.709.396 đồng và 709.281.586.550 đồng đang thế chấp tại ngân hàng ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – chi nhánh thành phố Vinh, ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam và ngân hàng TMCP Quân đội.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

11. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

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

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	1.000.000.000	(900.000.009)	99.999.991
Khấu hao trong năm	-	(50.000.004)	(50.000.004)
Số cuối năm	1.000.000.000	(950.000.013)	49.999.987

12. Tăng giảm Bất động sản đầu tư

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

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	99.118.358.253	(16.700.093.828)	82.418.264.425
Tăng trong năm từ hình thành bất động sản	1.121.572.721	-	1.121.572.721
Khấu hao trong năm	-	(4.434.429.424)	(4.434.429.424)
Số cuối năm	100.239.930.974	(21.134.523.252)	79.105.407.722

Một số BĐS đầu tư có nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 16.103.851.355 VND và 14.918.790.294 VND đang được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông – chi nhánh Nghệ An.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 – Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do chưa tìm được đơn vị tư vấn phù hợp, Công ty chưa trình bày giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư này trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	1.594.213.421	8.383.909.090	(9.978.122.511)	-	-
Xây dựng cơ bản dở dang	768.407.361.985	49.362.587.703	(742.140.262.231)	(22.224.601.533)	53.405.085.924
Dự án nhà máy gạch Trưng Đô Nghi Văn (*)	658.859.054.025	40.396.209.355	(644.419.769.139)	(22.224.601.533)	32.610.892.708
Dự án khoa học công nghệ.	95.362.689.480	2.357.803.612	(97.720.493.092)	-	-
Công trình khác	14.185.618.480	6.608.574.736	-	-	20.794.193.216
Cộng	770.001.575.406	57.746.496.793	(752.118.384.742)	(22.224.601.533)	53.405.085.924

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

Toàn bộ công trình xây dựng trên đất, máy móc thiết bị, công trình phụ trợ và các tài sản khác hình thành trong tương lai thuộc dự án Nghi Văn đang được sử dụng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh.

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Sacmi Hongkong Ltd	-	-	156.091.484.789	156.091.484.789
Công ty Cổ phần Phương Hoàng PNIX	4.923.862.205	4.923.862.205	4.992.633.091	4.992.633.091
Công ty TNHH Esmalglass Itaca Việt Nam	3.209.339.312	3.209.339.312	2.398.061.959	2.398.061.959
Các nhà cung cấp khác	73.576.189.986	73.576.189.986	88.266.925.480	88.266.925.480
Cộng	81.709.391.503	81.709.391.503	251.749.105.319	251.749.105.319

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thương mại Tuấn Hồng Phú Thọ	249.523.200	-
Ông Lê Hữu Hồng	453.820.600	-
Công ty TNHH Hòa Hiệp	1.500.000.000	-
Ông Hoàng Công Phúc	2.657.963.830	-
Các khách hàng khác	3.044.238.093	3.763.287.723
Cộng	7.905.545.723	3.763.287.723

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.550.531.409	-	68.907.945.464	(71.458.476.873)	-	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	1.346.157.894	(1.346.227.397)	-	69.503
Thuế xuất, nhập khẩu	-	6.566.451	1.174.135.037	(1.168.668.640)	-	1.100.054
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.508.668.838	-	8.680.876.108	(22.687.909.825)	4.501.635.121	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.370.699.210	-	1.145.451.776	(2.448.163.679)	1.067.987.307	-
Thuế tài nguyên	164.609.672	-	1.916.236.060	(1.869.751.083)	211.094.649	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	10.777.434	2.933.481.163	(6.519.893.683)	-	3.597.189.954
Thuế bảo vệ môi trường	43.215.994	-	952.011.525	(835.122.564)	160.104.955	-
Các loại thuế khác	1.879.749	-	4.318.457.242	(4.318.457.242)	1.879.749	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	317.179.312	-	382.582.427	(381.127.257)	318.634.482	-
Cộng	23.956.784.184	17.343.885	91.757.334.696	(113.033.798.243)	6.261.336.263	3.598.359.511

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi tiết số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được trình bày ở thuyết minh số VI.9

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả	3.514.588.770	1.211.980.485
Chiết khấu bán hàng tạm tính	-	1.347.359.601
Các khoản phải trả công trình Nghi Văn theo số liệu của Phòng Kế hoạch	2.421.940.491	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	135.000	135.000
	<u>5.936.664.261</u>	<u>2.559.475.086</u>

18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Là doanh thu nhận trước về tiền thuê văn phòng tại các dự án Bất động sản của Công ty và khoản ký quỹ mua gạch tại Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang.

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả bên liên quan</i>	<i>18.733.846.753</i>	<i>18.733.846.753</i>
Tổng công ty Xây dựng Hà Nội-CTCP	18.733.846.753	18.733.846.753
- Gốc vay phải trả	3.116.000.000	3.116.000.000
- Lãi vay phải trả	6.962.727.417	6.962.727.417
- Tiền cổ tức phải trả	8.581.119.336	8.581.119.336
- Tiền quyết toán thừa	74.000.000	74.000.000
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>61.653.593.519</i>	<i>41.707.676.374</i>
Kinh phí công đoàn	2.694.535.025	2.152.876.920
Kinh phí bảo trì tòa N03-T6	-	9.579.969.145
Kinh phí bảo trì tòa nhà chung cư CT21-Trungdo	4.381.536.169	4.263.004.902
Phải trả cổ tức	29.144.521.309	459.667.809
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.143.117.959	2.962.274.541
Phải trả Công ty CP đầu tư bất động sản Taseco góp vốn đầu tư dự án chung cư N03-T6 chờ quyết toán	22.289.883.057	22.289.883.057
	<u>80.387.440.272</u>	<u>60.441.523.127</u>

b. Các khoản phải trả dài hạn khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

20. Vay và nợ thuế tài chính**a, Vay và nợ thuế tài chính ngân hàng**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuế tài chính ngân hàng phải trả các bên liên quan	46.443.000.000	46.443.000.000	13.810.000.000	13.810.000.000
Vay Ông Trần Văn Hoàn - Thành viên HĐQT	-	-	1.410.000.000	1.410.000.000
Vay Ông Nguyễn Duy Hiền - Thành viên HĐQT	850.000.000	850.000.000	1.750.000.000	1.750.000.000
Vay Ông Trần Quốc Hùng - Thành viên ban kiểm soát	3.900.000.000	3.900.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
Vay Ông Nguyễn Nam Khánh - Kế toán trưởng	-	-	600.000.000	600.000.000
Vay Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh - Cổ đông lớn	29.593.000.000	29.593.000.000	7.250.000.000	7.250.000.000
Vay Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Cá nhân có liên quan	1.600.000.000	1.600.000.000	-	-
Vay Ông Nguyễn Hồng Hải - Cá nhân có liên quan	10.500.000.000	10.500.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000
Vay và nợ thuế tài chính ngân hàng phải trả các tổ chức và cá nhân khác	265.675.119.832	265.675.119.832	253.443.164.560	253.443.164.560
Vay ngân hàng ngân hàng	235.242.065.032	235.242.065.032	231.920.109.760	231.920.109.760
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An (a)	119.341.253.400	119.341.253.400	111.334.634.208	111.334.634.208
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh (b)	93.099.259.831	93.099.259.831	119.525.475.552	119.525.475.552
Ngân hàng TMCP quân đội (c)	16.801.551.801	16.801.551.801	-	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Nghệ An (d)	6.000.000.000	6.000.000.000	1.060.000.000	1.060.000.000
Vay ngân hàng các cá nhân khác	25.221.322.800	25.221.322.800	16.311.322.800	16.311.322.800
Vay dài hạn đến hạn trả	5.211.732.000	5.211.732.000	5.211.732.000	5.211.732.000
	312.118.119.832	312.118.119.832	267.253.164.560	267.253.164.560

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 2023

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

- (a) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 45/HM23/NAN ký ngày 04 tháng 04 năm 2023 với hạn mức cho vay là 120.000.000.000 đồng nhằm mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm và Hợp đồng bao gồm sau:
- Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô nhãn hiệu Mercedes S500, BKS: 37A-235.68 thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 517/TC14/VIN.KHDN ký ngày 11/12/2014 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Khách hàng.
 - Thế chấp tài sản là 10.000 Trái phiếu Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam năm 2018 thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo hợp đồng cầm cố trái phiếu số 139/CC21-NAN ký ngày 30/09/2021 giữa Ngân hàng và Công ty.
 - Máy móc thiết bị là hệ thống điện mặt trời tại Nhà máy Granite Trung Đô tại KCN Bắc Vinh và hệ thống điện mặt trời tại khu sản xuất VLXD Nghi Văn tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An hình thành từ vốn vay của Ngân hàng thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp thế chấp máy móc thiết bị số 77TC20/VCB-NAN ký ngày 20/04/2020 giữa Ngân hàng và Công ty.
 - Máy móc thiết bị là dây chuyền máy in gạch kỹ thuật số thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 335/TC15/VIN.KHDN ký ngày 11/09/2015 giữa Ngân hàng và Công ty
 - Máy móc thiết bị là dây chuyền 02 nhà máy gạch Granite Trung Đô thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản số 148/TC13 ký ngày 18/07/2013 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Công ty.
 - Tài sản gắn liền với đất của Công ty thuộc thừa đất số 04, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327480 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 19/09/2003, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 643TC7/NHNT ký ngày 05/11/2007 giữa Ngân hàng và Công ty.
 - Tài sản gắn liền với đất của Công ty thuộc thừa đất số 66, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327477 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003 và tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327479 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 01TC7/NHNT ký ngày 01/01/2007 giữa Ngân hàng và Công ty.
 - Máy móc thiết bị là dây chuyền ép than quã sàng thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 141/TC13 ký ngày 10/07/2013 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Công ty.
 - Máy móc thiết bị là 01 trạm trộn bê tông Vietbatch công suất 100-120m³/h thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 538/TC14/VIN.KHDN ký ngày 29/12/2014 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Công ty.
 - Máy móc thiết bị là Hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái công suất 969kW tại xưởng Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh có địa chỉ tại xã Bắc Sơn, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quyền sở hữu của Khách hàng, chi tiết theo hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 54/TC22-NAN ký ngày 15/8/2022.
 - Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô tải biển kiểm soát 37H-020.42, nhãn hiệu HINO theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 37015160 do phòng cảnh sát giao thông công an tỉnh Nghệ An cấp ngày 02/08/2021 thuộc quyền sở hữu của Khách hàng, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 54/TC22-NAN ký ngày 15/8/2022.
 - Toàn bộ hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh và khoản phải thu hình thành từ vốn vay của Ngân hàng, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty. Chi tiết về tài sản, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 138/TC18 ngày 24/09/2018 ký giữa Ngân hàng và Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

-Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 969611 do Sở TN và MT tỉnh Nghệ An cấp ngày 30/06/2015 thuộc quyền sở hữu của khách hàng, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 21/TC23-NAN ngày 30/03/2023 ký giữa Ngân hàng và khách hàng.

- (b) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023-HĐCVHM/NHCT442-TRUNGĐO ký ngày 22 tháng 05 năm 2023 với hạn mức 200.000.000 đồng nhằm mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm và Hợp đồng bảo đảm sau:
- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 03-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
 - + Hợp đồng thế chấp tài sản số 05-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
 - + Hợp đồng thế chấp tài sản số 04-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
 - + Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2019/HĐBĐ/NHCT442 ngày 08/01/2019 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
 - + Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2019/HĐBĐ/NHCT442 ngày 08/01/2019 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
 - + Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2022/HĐBĐ/NHCT442 - TRUNG ĐÓ ký kết ngày 09/09/2022 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
 - + Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2023/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÓ ngày 17/12/2019 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
 - + Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2022/HĐBĐ/NHCT442 - TRUNG ĐÓ ký kết ngày 09/09/2022 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
 - + Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2023/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÓ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
 - + Hợp đồng thế chấp Tài sản số 02/2023/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÓ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
 - + Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2023/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÓ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
 - + Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-2014/HĐTC ngày 01/04/2014 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

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 2023

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

- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 02-2010/HĐTC ngày 08/12/2010 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp động sản số 02/2014 ngày 21/10/2014 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-2014/HĐTC ngày 01/04/2014 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh)
- + Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 01-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số 02-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 06-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 02-2011/HĐTC ngày 08/11/2011 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-2013/HĐTC ngày 26/10/2013 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2022/HĐĐ/NHCT442 TRUNG ĐÔ ký ngày 12/09/2022 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2022/HĐĐ/NHCT442 ký ngày 12/09/2022 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- (c) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Quân Đội MB - Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng tín dụng số 166424.23.810.2122685-TD ký ngày 17 tháng 10 năm 2023 với hạn mức 20.000.000.000 đồng nhằm mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng:
 - Máy kỹ thuật số SG1024 theo: Hợp đồng số 01-2020/TDGX ngày 10/12/2020 giữa công ty CP Trung Đô và Guangxi Nanning Delanya commerce & Trade Co., LTD
 - + Invoice số: DLY20210120 ngày 20/1/2021 do Guangxi Nanning Delanya commerce & Trade Co., LTD phát hành
 - + Tờ khai hải quan số 103810843730 ngày 26/2/2021
- Hợp đồng tiền gửi
 - + Số : 0121600030172005 do Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Nghệ An phát hành ngày 06/06/2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

- + Số : 0121600030171009 do Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Nghệ An phát hành ngày 06/06/2022
- + Số : 0121600030138001 do Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Nghệ An phát hành ngày 03/06/2022
- + Số : 0121600030173001 do Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Nghệ An phát hành ngày 06/06/2022

(d) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng tín dụng số ST23044702/2023/CNF/HĐTD ký ngày 28 tháng 12 năm 2023 với hạn mức 6.000.000.000 đồng nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng Bất động sản tại thửa đất số 234 + 235, tờ bản đồ số 21, địa chỉ : Phường Hưng Dũng, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	231.920.109.760	564.374.990.889	-	(561.053.035.617)	235.242.065.032
Vay ngắn hạn các bên liên quan	13.810.000.000	42.300.000.000	-	(9.667.000.000)	46.443.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	16.311.322.800	14.560.000.000	-	(5.650.000.000)	25.221.322.800
Vay dài hạn đến hạn trả	5.211.732.000	-	-	-	5.211.732.000
Cộng	267.253.164.560	621.234.990.889	-	(576.370.035.617)	312.118.119.832

b, Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - VND (a)	372.891.292.227	372.891.292.227	154.102.416.400	154.102.416.400
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - VND (b)	3.528.335.100	3.528.335.100	4.941.067.100	4.941.067.100
	376.419.627.327	376.419.627.327	159.043.483.500	159.043.483.500

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

(a) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh theo các hợp đồng vay sau:

- Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT442-TRUNGĐO ký ngày 01 tháng 03 năm 2022 với số tiền cam kết cho vay 400.000.000.000 đồng nhằm mục đích thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Đầu tư Nhà máy sản xuất vật liệu tấm lớn cao cấp – Thuộc giai đoạn 1 dự án Khu liên hợp sản xuất VLXD Trung Đố; thời hạn cho vay là 96 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 6,8%/năm cho năm đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm và Hợp đồng bảo đảm được xác lập trước hoặc cùng thời điểm ký kết Hợp đồng này.
- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số: 211/HĐTĐ20/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 Đố do Công ty CP Trung Đố làm chủ đầu tư, lãi suất cho vay bằng VND là: cố định 8,6%/năm trong 02 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên; sau thời hạn 02 năm, lãi suất cho vay được áp dụng lãi suất cho vay thông thường theo quy định lãi suất cho vay trung dài hạn của VCB trong từng thời kỳ và được ghi trên giấy nhận nợ.

(b) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số: 211/HĐTĐ20/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 Đố do Công ty CP Trung Đố làm chủ đầu tư, lãi suất cho vay bằng VND là: cố định 8,6%/năm trong 02 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên; sau thời hạn 02 năm, lãi suất cho vay được áp dụng lãi suất cho vay thông thường theo quy định lãi suất cho vay trung dài hạn của VCB trong từng thời kỳ và được ghi trên giấy nhận nợ, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 8,6%. Khoản vay được đảm bảo bởi các tài sản đã thế chấp tại ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An theo hợp đồng tín dụng hạn mức.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	154.102.416.400	225.146.801.467	-	(6.357.925.640)	372.891.292.227
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	4.941.067.100	-	-	(1.412.732.000)	3.528.335.100
Cộng	159.043.483.500	225.146.801.467	-	(7.770.657.640)	376.419.627.327

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 2023

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

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.340.868.488	-	-	1.340.868.488
Quỹ phúc lợi	1.255.310.486	-	(44.650.000)	1.210.660.486
Số cuối năm	2.596.178.974	-	(44.650.000)	2.551.528.974

22. Quỹ phát triển Khoa học và Công nghệ

	Quỹ phát triển KHCN	Quỹ phát triển KHCN đã hình thành tài sản	Cộng
Số đầu năm	53.873.770.958	-	53.873.770.958
Trích lập quỹ trong năm	4.822.708.949	-	4.822.708.949
Tăng TSCĐ hình thành từ quỹ phát triển KHCN	(87.704.092.140)	87.704.092.140	-
Khấu hao TSCĐ hình thành từ quỹ phát triển KHCN	-	(5.210.900.280)	(5.210.900.280)
Chi nghiên cứu phát triển khoa học và công nghệ	(6.700.662.981)	-	(6.700.662.981)
Hoàn nhập nội dung 1 dự án KHCN do không thực hiện Nội dung 1 theo Quyết định số 1141/QĐ-BKHHCN ngày 05/6/2023 (Đã ghi nhận chi Quỹ KHCN ngày 31/12/21 TB35/12)	226.251.135	-	226.251.135
Ghi nhận phần chênh lệch giữa thu và chi phí sản phẩm sản xuất thử dự án KHCN nguồn đối ứng đến 31/12/2023	97.851.238	-	97.851.238
Số cuối năm	(35.384.172.841)	82.493.191.860	47.109.019.019

Công ty trích bổ sung Quỹ phát triển khoa học và công nghệ năm 2023 với mức trích lập bằng 10% lợi nhuận trước thuế theo Quyết định số 40/QĐ-HĐQT ngày 28 tháng 06 năm 2023 của HĐQT.

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi quỹ phát triển khoa học Công nghệ để thực hiện đề tài nghiên cứu khoa học cấp quốc gia “Nghiên cứu làm chủ và phát triển công nghệ tiên tiến trong sản xuất tấm ốp lát đá nhân tạo cao cấp, kích thước lớn, công suất 3,5 triệu m²/năm” theo quyết định số 977/QĐ-BKHHCN ngày 27/4/2021 của bộ KHCN.

Theo hợp đồng thực hiện nhiệm vụ khoa học và công nghệ ngày 13/7/2021 (thuộc chương trình đổi mới công nghệ quốc gia đến năm 2030), tổng mức kinh phí thực hiện nhiệm vụ là 144 tỷ đồng. Hiện công ty đang tạm ứng để chi cho dự án lớn hơn số dư hiện có của quỹ phát triển KHCN. Công ty sẽ bù bằng nguồn quỹ phát triển khoa học công nghệ các năm sau.

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 2023

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

23. Vốn chủ sở hữu**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	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	300.000.000.000	70.190.665.888	235.822.094.322	120.384.310.867	726.397.071.077
Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	-	-	93.042.867.004	93.042.867.004
Chia cổ tức	-	-	-	(48.000.000.000)	(48.000.000.000)
Số dư đầu năm nay	300.000.000.000	70.190.665.888	235.822.094.322	165.427.177.871	771.439.938.081
Lãi/(lỗ) trong năm này	-	-	-	34.816.388.916	34.816.388.916
Chia cổ tức	-	-	-	(45.000.000.000)	(45.000.000.000)
Số dư cuối năm	300.000.000.000	70.190.665.888	235.822.094.322	155.243.566.787	761.256.326.997

Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	30.220.320.000	10,07%	30.220.320.000	10,07%
Ông Nguyễn Hồng Sơn	47.245.290.000	15,75%	47.245.290.000	15,75%
Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	57.196.210.000	19,07%	57.196.210.000	19,07%
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	40.533.340.000	13,51%	5.733.490.000	1,91%
Các Cổ đông khác	124.804.840.000	41,60%	159.604.690.000	53,20%
Cộng	300.000.000.000	100,00%	300.000.000.000	100,00%

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 2023

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

b) Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

b) Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận Theo Nghị quyết số 51/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 12 tháng 12 năm 2023 như sau:

- Chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền: 15% mệnh giá cổ phần.

24. Nguồn kinh phí và quỹ khác

a) Nguồn kinh phí

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	(176.375.520)	2.500.000.000
Nguồn kinh phí được cấp	5.400.000.000	8.600.000.000
Chi sự nghiệp trong năm	(627.158.000)	(11.276.375.520)
Số cuối năm	4.596.466.480	(176.375.520)

b) Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Nguồn kinh phí sự nghiệp hình thành TSCĐ	2.357.803.613	-
Khấu hao TSCĐ hình thành từ nguồn kinh phí sự nghiệp	(235.780.356)	-
Số cuối năm	2.122.023.257	-

Là nguồn kinh phí do Bộ KHCN cấp từ ngân sách Nhà Nước để thực hiện nhiệm vụ nghiên cứu khoa học mã số ĐM.54.DN/21: “Nghiên cứu làm chủ và phát triển công nghệ tiên tiến trong sản xuất tấm ốp lát đá nhân tạo cao cấp, kích thước lớn, công suất 3,5 triệu m²/năm” theo quyết định số 977/QĐ-BKHCN ngày 27/4/2021 của bộ KHCN về việc phê duyệt tổ chức chủ trì, cá nhân chủ nhiệm, kinh phí, phương thức khoán chi và thời gian thực hiện nhiệm vụ KHCN cấp quốc gia thuộc chương trình đổi mới công nghệ quốc gia đến năm 2030, bắt đầu thực hiện năm 2021.

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 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**25. Các khoản mục ngoài bảng Cân đối kế toán****a, Ngoại tệ các loại**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dollar Mỹ (USD)	626,75	531,26
Euro (EUR)	100,00	100,00

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**1. Doanh thu bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng doanh thu	522.796.154.747	696.344.216.715
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	405.160.035.000	547.300.075.019
Doanh thu cung cấp dịch vụ	17.009.800.708	10.231.611.224
Doanh thu kinh doanh bất động sản	99.698.253.691	137.164.928.812
Doanh thu khác	928.065.348	1.647.601.660
Các khoản giảm trừ doanh thu	(4.200.645.225)	(9.706.349.642)
Hàng bán bị trả lại	(1.837.404.680)	(2.165.951.270)
Chiết khấu thương mại	(796.602.273)	(5.431.044.080)
Giảm giá hàng bán	(1.566.638.272)	(2.109.354.292)
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	518.595.509.522	686.637.867.073

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán	325.424.433.765	403.280.733.357
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	11.653.665.319	8.621.780.622
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	53.748.325.564	77.484.686.188
Giá vốn của hoạt động khác	1.312.395.312	1.988.908.036
Cộng	392.138.819.960	491.376.108.202

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, cho vay	1.437.078.153	7.501.985.404
Lãi trái phiếu	112.750.000	127.750.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	20.898.078	272.327.178
Cộng	1.570.726.231	7.902.062.582

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	39.179.840.085	15.696.759.924
Chênh lệch tỷ giá	61.352.640	184.236.412
Cộng	39.241.192.725	15.880.996.336

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 2023

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	879.033.350	1.439.328.621
Chi phí nhân công	3.477.347.459	5.231.379.131
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	25.347.594	22.124.383
Chi phí khấu hao tài sản cố định	860.806.427	706.126.285
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.620.285.265	17.530.681.089
Chi phí khác bằng tiền	9.122.152.766	13.542.925.604
Cộng	<u>23.984.972.861</u>	<u>38.472.565.113</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân công	7.547.864.556	6.759.736.370
Thuế, phí và lệ phí	4.141.459.958	3.985.531.919
Chi phí khấu hao tài sản cố định	833.348.093	1.449.155.933
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	171.447.605	1.243.371.878
Trích lập quỹ phát triển khoa học và công nghệ	4.822.708.949	12.880.548.986
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.926.602.138	2.918.037.236
Chi phí khác bằng tiền	2.500.456.742	2.874.579.844
Cộng	<u>21.943.888.041</u>	<u>32.110.962.166</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu về nhượng bán, thanh lý TSCĐ	108.796.295	1.083.195.227
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	62.004.290	61.030.000
Vật tư thừa do kiểm kê	1.460.520.746	460.474.509
Thu nhập bất thường khác	542.614.247	-
Cộng	<u>2.173.935.578</u>	<u>1.604.699.736</u>

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Xóa công nợ không thể thu hồi	-	1.037.216.462
Tiền chậm nộp thuế	223.462.386	493.165.043
Tiền ủng hộ	-	394.400.900
Công nợ nhỏ lẻ	-	28.638.712
Chi phí du lịch	-	72.975.000
Phạt vi phạm hành chính	182.834.595	22.900.000
Ghi giảm tài sản cố định do sự cố cháy ống khói	863.243.150	-
Chi phí khác	264.492.589	23.600.000
Cộng	<u>1.534.032.720</u>	<u>2.072.896.117</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 2023

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	5.010.313.257	116.231.101.457
Các khoản điều chỉnh tăng	504.918.207	2.075.624.638
- Chi phí khấu hao xe ô tô nguyên giá trên 1,6 tỷ	98.621.226	522.343.133
- Xóa công nợ không thể thu hồi	-	1.037.216.462
- Các khoản tiền phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	406.296.981	516.065.043
Các khoản điều chỉnh giảm	-	2.365.553.832
- Lợi nhuận hoãn lại phát sinh	-	2.365.553.832
Thu nhập chịu thuế TNDN	5.515.231.464	115.941.172.263
Thuế suất	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính	1.103.046.293	23.188.234.453
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	38.486.951.767	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Lợi nhuận hoãn lại phát sinh	597.802.694	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	37.889.149.073	-
Thuế suất 20%	20%	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản	7.577.829.815	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	8.680.876.108	23.188.234.453

10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	34.816.388.916	93.042.867.004
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	34.816.388.916	93.042.867.004
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản suy giảm trên cổ phiếu	1.161	3.101

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 2023

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

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

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

11. Chi phí sản xuất theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	415.261.145.087	309.771.376.026
Chi phí nhân công	28.020.264.793	70.476.824.015
Chi phí khấu hao tài sản cố định	65.257.944.434	43.484.882.284
Chi phí dịch vụ mua ngoài	62.734.208.390	66.418.510.288
Chi phí khác	25.413.002.993	45.213.056.055
Cộng	<u>596.686.565.697</u>	<u>535.364.648.668</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 2023

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

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

	<u>Năm nay</u>
Lãi tiền gửi nhập gốc	1.494.971.190

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

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

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

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

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

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

Tại thời điểm 31/12/2023, Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được thuyết minh tại chỉ tiêu V.6, V.20a.

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Trần Văn Hoàn		
<i>Trả tiền vay cá nhân</i>	1.410.000.000	400.000.000
<i>Tạm ứng</i>	202.000.000	2.000.000
<i>Hoàn ứng</i>	-	4.000.000
Ông Nguyễn Duy Hiền		
<i>Cho công ty vay tiền</i>	-	300.000.000
<i>Trả tiền vay cá nhân</i>	900.000.000	-
<i>Hoàn ứng</i>	20.000.000	-
Ông Đoàn Quang Lê		
<i>Trả tiền vay cá nhân</i>	-	2.000.000.000
Ông Nguyễn Nam Khánh		
<i>Cho công ty vay tiền</i>	-	2.150.000.000
<i>Trả tiền vay cá nhân</i>	600.000.000	1.550.000.000

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 2023

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

Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh		
Cho công ty vay tiền	27.750.000.000	14.150.000.000
Trả tiền vay cá nhân	5.407.000.000	25.735.000.000
Ông Nguyễn Hồng Hải		
Cho công ty vay tiền	9.900.000.000	4.800.000.000
Trả tiền vay cá nhân	700.000.000	13.501.000.000
Ông Phan Đăng Dũng		
Tạm ứng	45.000.000	217.213.000
Hoàn ứng	337.959.000	120.900.000
Bà Nguyễn Thị Thu Trang		
Cho công ty vay tiền	1.600.000.000	-
Ông Trần Quốc Hùng		
Cho công ty vay tiền	3.900.000.000	1.500.000.000

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

Họ tên	Chức vụ	Thu nhập từ lương, thưởng	Thu nhập từ Phụ cấp	Thu nhập từ Cổ tức
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT	289.310.504	180.000.000	6.732.453.825
Ông Nguyễn Duy Hiền	Thành viên HĐQT, Giám đốc công ty	286.010.276	108.000.000	452.359.125
Ông Trần Văn Hoàn	Thành viên HĐQT, kiêm Phó Giám đốc công ty	231.636.885	108.000.000	335.399.400
Ông Đoàn Quang Lê	Thành viên HĐQT, kiêm Phó Giám đốc công ty	244.115.603	108.000.000	224.655.525
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	Thành viên HĐQT	97.590.908	108.000.000	5.776.000.950
Ông Nguyễn Bá Hoan	Phó giám đốc	46.018.708	-	-
Ông Phan Đăng Dũng	Trưởng BKS	170.470.326	108.000.000	234.396.825
Bà Nguyễn Thị Minh	Thành viên BKS	148.237.162	60.000.000	207.763.575
Ông Trần Quốc Hùng	Thành viên BKS	170.740.326	35.000.000	40.391.625
Ông Nguyễn Nam Khánh	Kế toán Trưởng	199.970.450	-	91.526.325
Ông Trần Việt Anh	Con rể ông Nguyễn Hồng Sơn	251.569.115	-	-
	Cộng	2.135.670.263	815.000.000	14.094.947.175

B, Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP

Mối quan hệ

Cổ đông lớn

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 2023

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

2. Thông tin về bộ phận

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

a, Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

	Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	400.959.389.775	99.698.253.691	928.065.348	518.595.509.522
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	400.959.389.775	99.698.253.691	928.065.348	518.595.509.522
Chi phí trực tiếp của bộ phận	325.424.433.765	53.748.325.564	1.312.395.312	392.138.819.960
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	75.534.956.009	45.949.928.127	(384.329.964)	126.456.689.562
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				45.928.860.902
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (không bao gồm doanh thu và chi phí tài chính)				80.527.828.660
Doanh thu hoạt động tài chính				1.570.726.231
Chi phí tài chính				39.241.192.725
Thu nhập khác				2.173.935.578
Chi phí khác				1.534.032.720
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				8.680.876.108
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				34.816.388.916
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	76.618.582.659	19.051.153.524	177.342.278	99.097.449.582
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	48.714.428.169	12.112.806.289	112.754.992	63.006.589.550

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

	Lĩnh vực kinh doanh				Lĩnh vực khác	Cộng
	doanh vật liệu xây dựng	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản			
Số cuối năm						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.259.963.797.188	53.451.131.551	313.289.059.932	2.916.327.114	1.629.620.315.784	
Tài sản phân bổ cho bộ phận	24.781.295.784	1.051.290.762	6.161.850.743	57.359.080	32.051.796.370	
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					44.078.955.642	
Tổng tài sản					1.705.751.067.796	
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	78.851.867.992	3.345.113.231	19.606.458.259	182.511.467	101.985.950.949	
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	598.376.185.582	25.384.764.454	148.785.792.961	1.385.008.600	773.931.751.597	
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	61.858.548.517	
Tổng nợ phải trả					937.776.251.063	

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 2023

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

B, Thông tin về khu vực địa lý

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

3. Quản lý rủi ro tài chính

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

A, Rủi ro tín dụng

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

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

B, Rủi ro thanh khoản

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

Công ty 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.

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 2023

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ	312.118.119.832	3.528.335.100	372.891.292.227	688.537.747.159
Phải trả người bán	81.709.391.503	-	-	81.709.391.503
Các khoản phải trả khác	98.047.480.979	2.689.384.528	-	100.736.865.507
Cộng	491.874.992.314	6.217.719.628	372.891.292.227	870.984.004.169
Số đầu năm				
Vay và nợ	267.253.164.560	4.941.067.100	154.102.416.400	426.296.648.060
Phải trả người bán	251.749.105.319	-	-	251.749.105.319
Các khoản phải trả khác	78.630.856.639	2.585.303.500	-	81.216.160.139
Cộng	597.633.126.518	7.526.370.600	154.102.416.400	759.261.913.518

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.

C, Rủi ro thị trường

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

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

Rủi ro ngoại tệ

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro về giá khác

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

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

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 2023

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

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản trương đương tiền	13.232.983.266	14.072.920.382	13.232.983.266	14.072.920.382
Phải thu khách hàng	106.802.074.886	118.475.504.485	106.802.074.886	118.475.504.485
Phải thu về cho vay	90.000.000	90.000.000	90.000.000	90.000.000
Các khoản phải thu khác	10.265.800.317	13.120.017.641	10.265.800.317	13.120.017.641
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	1.000.000.000	1.500.000.000	1.000.000.000	1.500.000.000
Tài sản tài chính nắm giữ đến ngày đáo hạn	7.462.313.886	33.019.205.480	7.462.313.886	33.019.205.480
Cộng	138.853.172.355	180.277.647.988	138.853.172.355	180.277.647.988
	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	688.537.747.159	426.296.648.060	688.537.747.159	426.296.648.060
Phải trả người bán	81.709.391.503	251.749.105.319	81.709.391.503	251.749.105.319
Các khoản phải trả khác	100.736.865.507	81.216.160.139	100.736.865.507	81.216.160.139
Cộng	870.984.004.169	759.261.913.518	870.984.004.169	759.261.913.518

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

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

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2023 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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 2023

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

6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính tổng hợp là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Người lập biểu

Dương Thị Mai Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Nam Khánh

Lập ngày 05 tháng 06 năm 2024

Giám đốc



Nguyễn Duy Hiền

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Thời gian quá hạn	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp	Trên 3 năm	457.391.854	(457.391.854)	Trên 3 năm	457.391.854
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 379	Trên 3 năm	414.461.000	(414.461.000)	Trên 3 năm	414.461.000
Công ty Thủy điện Quế phong	Trên 3 năm	416.626.050	(416.626.050)	Trên 3 năm	416.626.050
Ông Phan Huy Sỹ	Trên 3 năm	561.036.345	(561.036.345)	Trên 3 năm	561.036.345
ĐL Công ty TNHH TM&DV Thanh Dũng	Trên 3 năm	436.601.291	(436.601.291)	Trên 3 năm	571.601.291
Công ty Cổ phần ĐTTM và DV Thành Đạt	Trên 3 năm	470.874.385	(470.874.385)	Trên 3 năm	470.874.385
Công ty TNHH TM&DV Đăng Hà	Trên 3 năm	454.592.000	(454.592.000)	Trên 3 năm	454.592.000
ĐL CHVLXD Tiến An-Bim Sơn-T.Hoà	Trên 3 năm	368.836.168	(368.836.168)	Trên 3 năm	418.836.168
Công ty Cổ phần ĐT&PT Dịch vụ Nghệ An	Trên 3 năm	420.388.150	(420.388.150)	Trên 3 năm	420.388.150
Các tổ chức và cá nhân khác		15.811.880.894	(14.616.783.065)		15.713.225.039
Cộng		19.812.688.137	(18.617.590.308)		19.899.032.282
					(18.446.142.703)