

Số: 254 /Cty – TB.

Nghệ An, ngày 20 tháng 04 năm 2021

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Công ty : Công ty cổ phần Trung Đồ.

Trụ sở chính : Số 205 – Đường Lê Duẩn – TP Vinh – Nghệ An.

Điện thoại : 02383.844410 - Fax: 02383.830431

Người thực hiện công bố thông tin: Trần Văn Hoàn.

Địa chỉ: Số 205 – Đường Lê Duẩn – TP Vinh – Nghệ An.

Điện thoại cố định: 02383.552291 - Điện thoại di động: 0913088578 - Fax: 02383.830431

Loại thông tin công bố:  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

### Nội dung công bố thông tin:

- Báo cáo thường niên năm 2020 - TDF.

Thông tin này và các tài liệu đính kèm đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/04/2021 tại đường dẫn: [www.trungdo.vn/quan-he-co-dong](http://www.trungdo.vn/quan-he-co-dong)

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTN 2020.

NGƯỜI PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN



Trần Văn Hoàn



**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỘ**

**BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN  
NĂM 2020**

## I. PHẦN MỞ ĐẦU

### 📌 Thông điệp của chủ tịch HĐQT

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

Năm 2020 đã gần khép lại với những yếu tố khó lường của nền kinh tế thế giới. Thương mại toàn cầu chịu ảnh hưởng nặng nề với sự xuất hiện bất ngờ của dịch bệnh COVID 19. Cùng với đó là ảnh hưởng không hề nhỏ từ xung đột thương mại Mỹ - Trung vẫn tiếp diễn khiến cho các nền kinh tế lớn đều giảm sâu tiêu cực. Đối với kinh tế trong nước năm 2020, tổng sản phẩm trong nước GDP tăng 2,91%, tuy thấp nhất trong thập kỉ gần đây nhưng trong bối cảnh dịch COVID 19 diễn biến phức tạp thì đây là một thành công lớn khi Việt Nam thuộc nhóm tăng trưởng kinh tế cao nhất thế giới. Chỉ số CPI bình quân năm 2020 tăng 3,23% so với bình quân năm 2019, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra dưới 4%.

Với sự cố gắng, nỗ lực, đồng lòng của tập thể Ban lãnh đạo và cán bộ nhân viên, Công ty Cổ phần Trung Đô trong năm 2020 đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận (chi tiết được trình bày trong báo cáo này). Tuy nhiên, trước những biến động bất thường của nền kinh tế, công ty đã xuất sắc hoàn thành đồng thời vượt qua các chỉ tiêu đã được đề ra cho năm 2020. Dựa theo những tình hình của nền kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng, Công ty nhận thấy năm 2021 sẽ tiếp tục là một năm đầy hứa hẹn của công ty.

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

### 📌 Một số chỉ tiêu chính của năm 2020

Chỉ tiêu	Kết quả 2020
Doanh thu	615.329
Lợi nhuận trước thuế	90.867
Cổ tức (dự kiến)	16%
Nợ ngân sách	52.826

### 📌 Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi

- Tầm nhìn:

- + Phát triển thành Công ty hàng đầu Việt Nam và khu vực trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng, là đối tác/ bạn hàng tin cậy; luôn là sự lựa chọn của khách hàng.
- + Xây dựng thương hiệu TRUNGDO vững mạnh và đưa hình ảnh TRUNGDO trong ngành sản xuất vật liệu xây dựng và trang trí nội ngoại thất lên một tầm cao mới
- **Sứ mệnh:**
- + TRUNGDO tiên phong mang đến những sản phẩm công nghệ mới, thân thiện với môi trường. Cam kết cung cấp sản phẩm và dịch vụ tốt nhất cho xã hội.
- + Mang đến không gian sống hoàn hảo, góp phần nâng cao và cải thiện chất lượng cuộc sống cho khách hàng và hiện đại hóa kiến trúc đô thị.
- + Nâng cao giá trị bền vững lâu dài cho các cổ đông, người lao động và quản lý tốt các nguồn vốn hiện tại. Chung tay cùng cộng đồng vì sự phát triển chung của đất nước.
- **Giá trị cốt lõi:**
- + **Chất lượng:** Sản phẩm và dịch vụ tốt quyết định uy tín của TRUNGDO
- + **Con người:** Đạo đức – Trách nhiệm – Chuyên nghiệp – Sáng tạo
- + **Hiệu quả:** Trong từng hoạt động để gia tăng lợi ích cho khách hàng và cho TRUNGDO

## II. THÔNG TIN CHUNG

### 1. Thông tin khái quát

Tên giao dịch	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ</b>
Tên tiếng anh	<b>TRUNG DO JOINT STOCK COMPANY</b>
Giấy chứng nhận đăng kí doanh nghiệp số	<b>2900324272 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22/02/2006, cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 10/11/2020</b>
Vốn điều lệ	<b>300.000.000.000 đồng</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	<b>300.000.000.000 đồng</b>
Địa chỉ	<b>Số 205 Lê Duẩn, P. Trung Đô, Tp Vinh, Nghệ An</b>
Số điện thoại	<b>02383 844 410</b>
Số fax	<b>02383 830 431</b>
Website	<b><a href="http://trungdo.vn">http://trungdo.vn</a></b>

Mã cổ phiếu

TDF

Logo



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

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

tỉnh Hà Tĩnh. Nhờ trang bị thiết bị hiện đại, kỹ thuật thi công tiên tiến, công ty cũng đã đảm nhận thi công những công trình kết cấu phức tạp, quy mô lớn như kho nguyên liệu thô, tháp làm mát, nhà nghiền than Nhà máy xi măng Nghi Sơn và đặc biệt là Tháp trao đổi nhiệt bằng kết cấu bê tông cốt thép toàn khối cao gần 100 m của Nhà máy xi măng Hoàng Mai.

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

- Ngày 20/11/2002, gạch Granite của Công ty đã chính thức xuất hiện trên thị trường miền Trung Việt Nam, kết quả sản xuất kinh doanh đầy chuyển 1 với công suất 1,5 triệu m<sup>2</sup>/năm.
- Năm 2003, Công ty là chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Nam Nguyễn Sỹ Sách tại đại lộ Lê Nin, trung tâm thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.
- Năm 2005, Công ty đã tiến hành cổ phần hóa và thành lập Công ty Cổ phần Xây dựng số 6: thực hiện chủ trương cổ phần hóa các doanh nghiệp nhà nước của Chính Phủ, Công ty đã tiến hành cổ phần hóa và thành lập công ty cổ phần, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2703000803 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp ngày 22/02/2006. Vốn điều lệ tại thời điểm cổ phần hóa là 13 tỷ đồng, trong đó Nhà nước là cổ đông lớn nhất với 50,1% vốn cổ phần nắm giữ tại Công ty. Việc chuyển đổi hình thức hoạt động Công ty là một bước ngoặt quan trọng. Sau cổ phần hoá, Công ty được sự hỗ trợ kinh phí để thực hiện cơ cấu lại doanh nghiệp, được hưởng chính sách ưu đãi thuế, được chủ động quyết định mọi vấn đề ... Bên cạnh đó, Công ty cổ phần gặp không ít khó khăn, luôn chịu áp lực về hiệu quả hoạt động, phải đạt lợi nhuận kế hoạch đảm bảo trích lập các quỹ, chia cổ tức. Mặc dù vậy, Công ty đã đạt được những thành công nhất định trong sản xuất kinh doanh.
- Ngày 22/06/2007, Công ty đăng ký trở thành công ty đại chúng với Ủy ban chứng khoán nhà nước.
- Năm 2008, Công ty tiến hành phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 37 tỷ đồng, để đáp ứng nhu cầu mở rộng sản xuất kinh doanh và đầu tư. Cũng trong năm 2008, công ty đã đầu tư dây chuyền 2 đưa tổng công suất nhà máy sản xuất gạch Granite lên 3,5 triệu m<sup>2</sup>/năm và đầu tư dây chuyền sản xuất ngói gốm sứ trắng men lần đầu tiên ở Việt Nam theo công nghệ Italia.
- Tháng 5 năm 2008, Công ty đổi tên từ Công ty cổ phần Xây dựng số 6 thành Công ty cổ phần Trung Đô, với mục tiêu xây dựng và phát triển thương hiệu bền vững.
- Năm 2010, Công ty phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và đổi tác chiến lược; tăng vốn điều lệ từ 37 tỷ đồng lên 80 tỷ đồng. Thời điểm này, Công ty hợp tác liên danh với Công ty

cổ phần Xây dựng đô thị và khu công nghiệp làm chủ đầu tư Nhà chung cư N03-T6 khu Ngoại giao đoàn – Bắc Từ Liêm – Hà Nội. Bên cạnh đó, Công ty làm chủ đầu tư dự án Nhà thu nhập thấp 7 tầng tại khối 7 phường Trung Đô, thành phố Vinh.

- Năm 2016, Công ty phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, vốn điều lệ tăng từ 80 tỷ đồng lên 92,63 tỷ đồng.
- Năm 2017, Công ty phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược, tăng vốn điều lệ lên 150 tỷ đồng để đầu tư Nhà máy sản xuất gạch xây áp dụng công nghệ bán khô, sử dụng nguyên liệu đất đồi với công suất 120 triệu viên/ năm tại xã Bắc Sơn, Thạch Hà, Hà Tĩnh.
- Ngày 20/03/2020, Công ty được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 18/2020/GCNCP-VSD, với tổng số lượng cổ phiếu đăng ký là 15.000.000 cổ phiếu. Ngày 12/05/2020, Cổ phiếu TDF của công ty chính thức giao dịch trên sàn UPCoM thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, với giá tham chiếu 19.000 đồng/cổ phiếu.
- Tháng 10/2020, Công ty hoàn thành đợt tăng vốn điều lệ từ 150 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng theo hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược.

### **3. Sự kiện nổi bật**

**Công ty cổ phần Trung Đô vinh dự đứng trong bảng Top 500 Doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam – năm 2020.**

Với những nỗ lực vượt qua khó khăn cũng như sự đóng góp và đồng hành cùng với cả nước chung tay trong cuộc chiến chống Covid-19 trong suốt thời gian qua, Công ty cổ phần Trung Đô hoàn toàn có quyền tự hào khi là một trong những nhân tố quan trọng góp phần ổn định kinh tế đất nước, tạo công ăn việc làm ổn định cho ngàn người lao động và xứng đáng lọt vào Top 500 Doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2020 trong Bảng xếp hạng PROFIT500 do Vietnam Report tổ chức xếp hạng.

Nhằm hiện thực hóa chiến lược phát triển trong giai đoạn mới, từ tháng 12/2020, Công ty CP Trung Đô cho ra mắt bộ nhận diện thương hiệu hoàn toàn mới. Với sự thay đổi này, Công ty tạo dựng hình ảnh vừa kế thừa được truyền thống, bản sắc nhưng chuyên nghiệp và hiệu quả hơn.

Với bộ nhận diện thương hiệu mới này, Công ty CP Trung Đô muốn truyền thông điệp về sứ mệnh và mong muốn của mình trong giai đoạn tiếp theo. Theo đó cùng với tiếp tục kế thừa truyền thống,

Công ty sẽ nỗ lực, vươn tầm để trở thành nhà sản xuất vật liệu xây dựng hàng đầu của khu vực và đất nước. Đi kèm với thay đổi bộ nhận diện thương hiệu, Công ty sẽ hoạch định chiến lược và thay đổi chính sách quản trị để xây dựng hình ảnh của Công ty ngày càng bài bản, chuyên nghiệp hơn.

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

Ngành nghề kinh doanh:

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

Địa bàn kinh doanh:

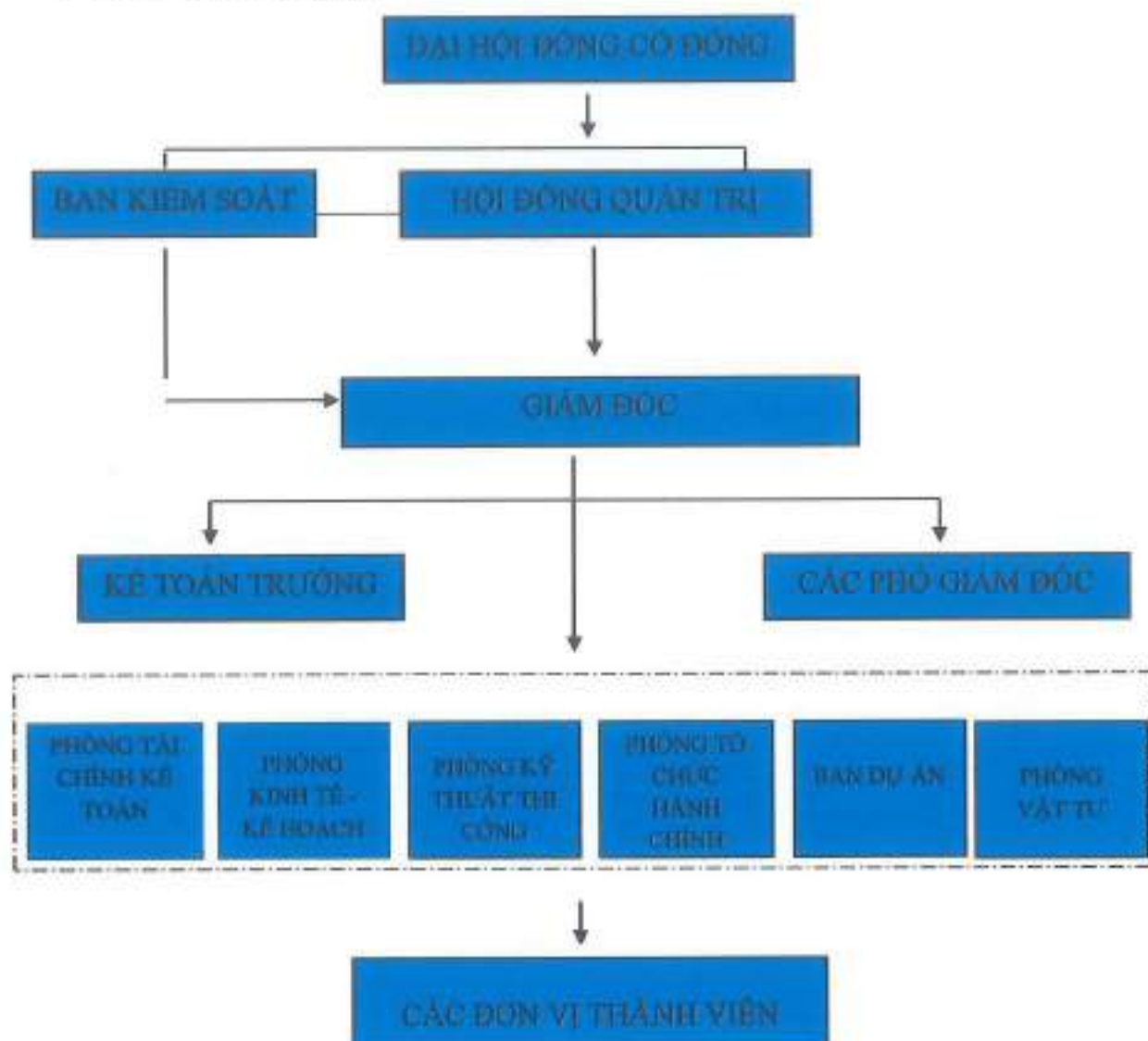
- Kinh doanh vật liệu xây dựng trên toàn quốc.
- Kinh doanh xây lắp tại tỉnh Nghệ An
- Kinh doanh bất động sản tại tỉnh Nghệ An, Hà nội và các tỉnh khác.

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


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



- Sơ đồ tổ chức Công ty:



- Hội đồng quản trị Công ty

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

	<p><b>Ông Nguyễn Bá Hoan</b>  <b>Năm sinh: 1960</b>  <b>Kỹ sư xây dựng - Trường Đại học XDHN</b>  <b>Thành viên HĐQT- Bí thư Đảng ủy Công ty</b></p>
	<p><b>Ông Trần Văn Hoàn</b>  <b>Năm sinh: 1964</b>  <b>Kỹ sư xây dựng - Trường Đại học XDHN</b>  <b>Thành viên HĐQT</b></p>
	<p><b>Ông Phạm Hải Linh</b>  <b>Năm sinh: 1960</b>  <b>Kỹ sư xây dựng - Trường Đại học KTHN</b>  <b>Thành viên HĐQT</b></p>
	<p><b>Ông Nguyễn Duy Hiền</b>  <b>Năm sinh: 1968</b>  <b>Kỹ sư vật liệu XD – Trường đại học XD Hà Nội</b>  <b>Thành viên HĐQT</b></p>

- Ban điều hành Công ty

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

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

	<p><b>Ông Nguyễn Mạnh Tường</b>  <b>Năm sinh:</b>  <b>Cử nhân tài chính</b>  <b>Trưởng Ban Kiểm soát</b></p>
	<p><b>Ông Trần Duy Lý</b></p>

	<b>Năm sinh:</b> <b>Kỹ sư xây dựng</b> <b>Thành viên Ban Kiểm soát</b>
	<b>Ông Trần Quốc Hùng</b> <b>Năm sinh:</b> <b>Kỹ sư kinh tế giao thông</b> <b>Thành viên ban kiểm soát</b>

**6. Các đơn vị trực thuộc**

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Người đại diện xí nghiệp
Nhà máy Granite trung Đô	Đường Đặng Thai Mai, KCN Bắc Vinh, Xóm Vinh Xuân, Xã Hưng Đông, thành phố Vinh, Nghệ An	Sản xuất các loại gạch ốp lát, ngói gốm sứ GRANITE cao cấp. Công suất hoạt động 3,5tr m <sup>2</sup> /năm	Bà Phan Thị Hoàng Yến – Giám đốc Nhà máy
Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	Xóm 12, xã nam Giang, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An	Sản xuất các loại gạch xây, ngói lợp các loại; sản xuất cung ứng Bê tông thương phẩm. Công suất 36 triệu viên/năm	Ông Trần Duy Lý – Giám đốc xí nghiệp
Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai	Khối 10, thị trấn Hoàng Mai, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An	Sản xuất các loại gạch xây, ngói lợp các loại; sản xuất cung ứng Bê tông thương phẩm. Công suất 32 triệu viên/năm	Ông Phạm Hải Linh – Giám đốc xí nghiệp
Xí nghiệp Trung Đô I	Số 15, đường Cù chính lan, p. Trung Đô, tp Vinh, tỉnh Nghệ An	Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, sân bay, bến cảng, đường dây và các trạm biến thế điện; Sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn; San ủi mặt bằng	Ông Phạm Hải Linh – Giám đốc xí nghiệp

Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh – CTCP Trung Đô	Thôn Xuân Sơn, xã Bắc Sơn, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh	Sản xuất các loại gạch xây, ngói lợp các loại. Công suất 120 triệu viên/ năm	Ông Bùi Minh Hoàng – Giám đốc xí nghiệp
Trung tâm tư vấn xây dựng Trung Đô	Số 231, đường Lê Duẩn, p. Trung Đô, tp Vinh, tỉnh Nghệ An	Lập các dự án đầu tư, thiết kế quy hoạch, thiết kế kỹ thuật và lập dự toán các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông...	Ông Nguyễn Trọng Cường – Giám đốc Trung tâm

### 7. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty: Không ngừng Xây dựng và Phát triển công ty thành một trong những doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng hàng đầu Việt Nam với việc áp dụng công nghệ mới và nhân lực chất lượng cao. Bên cạnh đó phát triển sang lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây lắp.
- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:
- + Đầu tư Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc với quy mô như sau:

- Tổng mức đầu tư (sẽ điều chỉnh) 2.400 tỷ đồng (do tăng công suất của dây chuyền)
- Phân kỳ đầu tư:

Giai đoạn 1:

Hoàn thành trong năm 2021 (*điều chỉnh tiến độ do dịch bệnh Covid-19 lan tỏa trên khắp thế giới*)

*Dây chuyền số 1 - Nhà máy sản xuất gạch tấm lớn, công suất 3,5 triệu m<sup>2</sup>/năm với các sản phẩm chính là vật liệu nội thất chất lượng cao; sản phẩm ốp lát tấm lớn, lần đầu tiên sản xuất tại Việt Nam với công nghệ và thiết bị sản xuất nhập từ ITALY.*

Giai đoạn 2: (2021 -2024)

*Dây chuyền số 2,3 - Nhà máy sản xuất gạch tấm lớn, công suất 7,0 triệu m<sup>2</sup>/năm*

*Nhà máy gạch đất đỏ, công suất 120 triệu viên/năm*

*Nhà máy ngói gốm sứ công suất 4 triệu m<sup>2</sup>/năm*

- Phân đầu Xuất khẩu sản phẩm phiến đá nhân tạo và sản phẩm ốp lát tấm lớn đến 30% công suất.
- + Đầu tư Nhà máy chế biến nguyên liệu để cung cấp cho các Nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng; kết hợp đầu tư các mỏ nguyên liệu tại Nghệ An để cung cấp nguyên liệu thô cho Nhà máy chế biến.
- + Phát huy kinh doanh hiệu quả 03 triệu m<sup>3</sup> đất tận thu tại dự án Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng tại xã Nghi Văn để làm nguyên liệu sản xuất gạch và san lấp.

+ Hoàn thành các dự án bất động sản dở dang như: Khu đô thị nam Nguyễn Sỹ Sách trong năm 2021, Nhà NO3-T6 khu ngoại giao đoàn – Từ Liêm, Hà Nội trong năm 2021 và đầu tư các dự án mới.

Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty:

+ Đáp ứng yêu cầu về môi trường và thực hiện tốt công tác cộng đồng.

#### **8. Các rủi ro:**

##### **- Rủi ro kinh tế**

Từ cuối năm 2019 đến nay, đại dịch Covid-19 đã xuất hiện và bùng phát trên phạm vi toàn cầu, gây ảnh hưởng sâu rộng đến các quốc gia trên thế giới. Kinh tế toàn cầu rơi vào suy thoái nghiêm trọng, Việt Nam là một quốc gia có độ mở nền kinh tế lớn, hội nhập quốc tế sâu rộng, cũng chịu nhiều tác động của dịch bệnh Covid-19. Quý I năm 2020, tốc độ tăng trưởng đạt 3,82%, quý II giảm còn 0,39%, quý III tăng trở lại đạt 2,62%, đưa con số tăng trưởng của 9 tháng năm 2020 lên 2,12%. Mặc dù tăng trưởng vẫn là một con số dương, nhưng đây là mức tăng thấp nhất so với cùng kỳ của các năm trong giai đoạn 2011-2020 và là một trong số ít các quốc gia có tăng trưởng dương.

Theo số liệu thống kê của Bộ Xây dựng, lượng tiêu thụ VLXD trong 2 tháng đầu năm 2020 giảm mạnh, chỉ đạt 70-75% so với cùng kỳ năm 2019. Trong đó, lĩnh vực gồm sứ xây dựng với sản lượng sản xuất gạch ốp lát đạt 120,5 triệu m<sup>2</sup> - giảm 7,3% so với cùng kỳ và lượng tiêu thụ đạt 55 triệu m<sup>2</sup> - giảm tới 52,2%. Đáng chú ý, lượng tồn kho gạch ốp lát tăng tới 98,1%, tương đương 158,5 triệu m<sup>2</sup>.

##### **- Rủi ro pháp luật:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **- Rủi ro cạnh tranh**

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



chuyến và chi phí cho vận chuyển hàng vật liệu xây dựng ở Việt Nam cũng cao hơn so với nhiều nước.

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

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

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

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

Kể từ năm 2015, tình hình tiêu thụ vật liệu xây dựng hoàn thiện nói chung và gạch, ngói nói riêng chịu ảnh hưởng tiêu cực từ xu hướng giảm tốc độ tăng trưởng của ngành xây dựng dân dụng trong nước. Năm 2020, ngành lại tiếp tục chịu thêm tác động từ diễn biến của dịch Covid – 19. Ngoài ảnh hưởng của đại dịch, giữa quý II và đầu quý III, lũ lụt từ miền Bắc và miền Trung và đặc biệt là các đợt lũ lụt triển miên tại khu vực miền Trung khiến việc vận chuyển hàng hóa vào miền Nam bị đứt đoạn, thị trường miền Trung không đạt sản lượng. Giá vận chuyển container đường biển tăng gấp 10 lần so với cùng kỳ năm 2019 làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của nhiều Công ty trong ngành.

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

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

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

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

## 1.2 Kết quả SXKD năm 2020

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đ.vị	Năm 2019	Năm 2020	Tăng(+) giảm(-)
1	Giá trị SXKD	Tr.đ	710.000	636.435	- 10%
2	Doanh thu (kể cả doanh thu nội bộ)	Tr.đ	760.188	615.329	- 19%
	Doanh thu trên báo cáo tài chính năm 2019; 2020	Tr.đ	662.801	582.938	- 12%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	110.979	90.867	- 18 %
4	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	16,7	15,6	
5	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn ĐL (Vốn điều lệ tăng lên 300 tỷ đồng vào tháng 10/2020 – làm giảm tỷ suất lợi nhuận/vốn điều lệ)	%	74	30,29	
6	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn ĐL	%	59,8	24,29	
7	Lãi cơ bản/cổ phiếu	đ	5.869	3.870	
8	Tỷ suất cổ tức / Vốn điều lệ (dự kiến)		20%	16%	
9	Nộp ngân sách nhà nước	Tr.đ	38.437	52.826	
10	Lao động và tiền lương				
	- Tổng số lao động sử dụng		641	610	
	- Thu nhập bình quân người/tháng	Tr.đ	7.00	7.2	
	- Nộp BHXH, BHYT, BHTN	Tr.đ	9.375	9.599	
	Vốn điều lệ: - Trong năm vừa qua công ty đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ từ 150 tỷ lên 300 tỷ vào tháng 10/2020. Tạo nguồn vốn cho SXKD và đầu tư các dự án.	Tr.đ	150.000	300.000	

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

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Doanh thu		Lợi nhuận gộp	
	2019	2020	2019	2020
Bán hàng hóa và thành phẩm	502,715	505,240	114,070	126,906
Cung cấp dịch vụ	5,115	6,339	0,648	-0,057
Kinh doanh bất động sản đầu tư	156,655	71,358	55,858	26,583

Doanh thu và lợi nhuận chính của Công ty đến từ bán các sản phẩm gạch, ngói, doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm chiếm 86,67% tổng doanh thu năm 2020, tăng từ 75,65% của năm 2019. Tổng doanh thu năm 2020 giảm so với năm 2019 chủ yếu đến từ việc doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư bị giảm sút, từ 23,57% doanh thu năm 2019 xuống còn 12,24% năm 2020. Lợi nhuận gộp năm 2020 có tăng so với năm 2019, tăng 11,2% so với năm 2019.

⚡ **Kết quả sản xuất sản phẩm vật liệu xây dựng:**

TT	Các loại sản phẩm	Đ.vị	Năm 2019	Năm 2020
1	Gạch granite	Tr.m2	2,808	2,392
2	Ngói gốm sứ	Tr.viên	4,986	5,302
3	Gạch xây quy tiêu chuẩn	Tr.viên	112	106
4	Bê tông thương phẩm	m3	108.533	121.495

⚡ **Kết quả tiêu thụ sản phẩm vật liệu xây dựng:**

TT	Các loại sản phẩm	Đ.vị	Năm 2019	Năm 2020
1	Gạch granite	Tr.m2	2,644	2,305
2	Ngói gốm sứ	Tr.viên	5,700	5,257
3	Gạch xây quy tiêu chuẩn	Tr.viên	115	105,8
4	Bê tông thương phẩm	m3	108.000	121.495

⚡ **Thực hiện các dự án đầu tư bất động sản và thi công xây lắp**

- Năm 2020 Công ty tiếp tục thực hiện 02 dự án bất động sản là:
  - Khu đô thị nam Nguyễn Sỹ Sách – Thành Phố Vinh
  - Nhà N03-T6, Khu ngoại giao đoàn – Từ Liêm – Hà Nội
- Hiện tại Dự án N03-T6 đã hoàn thiện, bàn giao cho khách hàng đúng kế hoạch đã đề ra.

- Lĩnh vực thi công xây lắp: Xi nghiệp Trung Đô 1 thuộc công ty chủ yếu thực hiện xây lắp đối với các công trình công ty tự thực hiện. Năm 2020 Xi nghiệp đã thi công hoàn thành nhà làm việc 01 tầng, 03 tầng, móng nhà sản xuất chính; nhà bao che dây chuyền lọc nguyên liệu và đang thi công các hạng mục khác như: Bể chứa hồ liệu ... thuộc dự án Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô tại Nghi Văn, Nghi Lộc với tổng trị thực hiện là 60 tỷ đồng.  
Trong năm 2020, công ty thành lập Tổ cơ khí với nhiệm vụ gia công chế tạo các thiết bị cơ khí thuộc Dây chuyền khử trắng nguyên liệu tại Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng tại xã Nghi Văn và tổ chức lắp đặt, hoàn thiện toàn bộ dây chuyền đưa vào sử dụng vào tháng 10/2020. Hiện tại sản phẩm dây chuyền đang được sử dụng cho Nhà máy granite Trung Đô.

Có được kết quả trên là do sự nỗ lực phấn đấu của tập thể Cán bộ công nhân viên, lao động trong toàn Công ty, sự chỉ đạo sáng suốt kịp thời và quyết liệt của HĐQT, sự phối hợp lãnh đạo của Đảng ủy Công ty, sự kết hợp hài hòa giữa các tổ chức Chuyên môn, Công đoàn và Đoàn thanh niên, đã quan tâm đến công tác đầu tư chiều sâu, tăng cường quản lý, đổi mới công nghệ, nâng cấp nhà xưởng và thiết bị sản xuất để tăng năng suất lao động, giảm chi phí đầu vào, giảm chi phí tiền lương, hạ giá thành sản phẩm. Thành quả đạt được đã đem lại hiệu quả kinh tế cao cho Công ty, nâng cao đời sống cho người lao động trên mọi phương diện, thu hút được nhiều kỹ sư trẻ, công nhân lành nghề về với doanh nghiệp, niềm tin của người lao động ngày càng gắn bó và có trách nhiệm với Công ty hơn.

Năm 2020 tuy có nhiều khó khăn do tình hình dịch bệnh Covid diễn biến phức tạp ảnh hưởng đến tình hình sản xuất kinh doanh, nhưng Công ty đã động viên CBCNV - LD, khắc phục mọi khó khăn, tích cực phấn đấu với mức độ cao nhất, tăng cường đầu tư cho chất lượng sản phẩm gạch Granite, tạo tiền đề cho sự phát triển của Công ty vào năm 2020 và những năm tiếp theo.

## **2. Tổ chức và nhân sự**

### **↕ Danh sách Ban điều hành**

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

Những thay đổi trong ban điều hành (Liệt kê các thay đổi trong Ban điều hành trong năm 2020)

### **↕ Cơ cấu và chính sách đối với người lao động**

Số lượng cán bộ công nhân viên : 691 người

Cơ cấu lao động:

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

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

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

- Người lao động được tạo việc làm ổn định và được đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp đầy đủ.
- Cấp phát đầy đủ tiện nghi văn phòng, trang thiết bị, bảo hộ lao động cho người lao động phù hợp với vị trí và công việc đang làm.
- Định kỳ hàng năm, công ty tổ chức khám sức khỏe, tập huấn an toàn lao động cho tất cả người lao động toàn công ty.
- Người lao động được hưởng đầy đủ chế độ các ngày lễ tết trong năm như: Ngày thống nhất đất nước 30/4, ngày quốc tế lao động 1/5, ngày Quốc Khánh 2/9, ngày Giỗ Tổ Hùng Vương 10/03 âm lịch, ngày quốc tế phụ nữ, tết dương lịch, tết nguyên đán. Tặng quà cho con em Người lao động có thành tích trong học tập, nhân dịp tết thiếu nhi và tết trung thu. Thực hiện nghiêm túc việc nghỉ lễ, nghỉ phép theo quy định của nhà nước cho người lao động.
- Có các phụ cấp ăn trưa, ăn ca 3, xăng xe, điện thoại cho người lao động. Ngoài ra, người lao động được hưởng trợ cấp khó khăn, thăm hỏi ốm đau, hiếu hỉ, chế độ phục hồi sức khỏe cho người lao động sau sinh con...
- Hàng năm công ty cử cán bộ có chuyên môn nghiệp vụ, có thành tích trong lao động sản xuất đi học tập, bồi dưỡng nâng cao chuyên môn nghiệp vụ, trong và ngoài nước.

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

↳ **Các khoản đầu tư lớn:**

- Năm 2020 Công ty hoàn thành xây dựng 01 tòa nhà cao tầng (21 tầng), các nhà liền kề và nhà biệt thự thuộc các dự án Khu đô thị nam Nguyễn Sỹ Sách;
- Hoàn thành xây dựng Nhà N03 –T6 khu Ngoại giao đoàn – Từ Liêm Hà Nội mà Công ty là chủ đầu tư.
- Đầu tư 03 MW điện mặt trời áp mái tại Nhà máy granite Trung Đô; Nhà máy gạch đất đỏ Hà Tĩnh; Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng tại Nghi Văn với tổng mức đầu tư là 33 tỷ đồng. Tất cả các dự án này đã được hoàn thành đem vào khai thác sử dụng trước tháng 10/2020.
- Đầu tư 01 máy in kỹ thuật số tại Nhà máy granite để in gạch ốp lát loại kích thước lớn nhất 800x800 với giá trị 7 tỷ đồng.

↳ **Tình hình thực hiện dự án Khu liên hợp sản xuất VLXD Nghi Văn:**

- Đến nay cơ bản hoàn thành hạng mục hạ tầng dự án cho giai đoạn I.
- Xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng Nhà văn phòng
- Xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng Nhà điều hành sản xuất.
- Xây dựng hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng Dây chuyền khử trắng nguyên liệu.
- Hoàn thành phần móng khu Nhà sản xuất chính.
- Thi công xong toàn bộ Bể chứa hồ liệu cho dây chuyền sản xuất chính.
- Trong năm 2021, bắt đầu triển khai lắp dựng phần kết cấu thép vào bao che Nhà sản xuất chính vào 15/04/2021, đồng thời đã ký hợp đồng Cung cấp thiết bị dây chuyền sản xuất chính vào ngày 17/3/2021 và bắt đầu lắp đặt thiết bị vào tháng 8/2021 và chạy thử vào tháng 3/2022.

**Tổng cho phí đầu tư đã chi ra vào khoảng 270 tỷ đồng.**

**4. Tình hình tài chính**

**a. Tình hình tài chính:**

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	933.178.880.841	1.186.942.487.661	27,19%
Doanh thu thuần	662.801.003.924	578.459.705.425	-12,72%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	111.067.169.975	90.897.934.306	-18,16%
Lợi nhuận trước thuế	110.979.409.104	90.867.339.532	-18,12%
Lợi nhuận sau thuế	89.834.951.679	72.862.684.211	-18,89%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (*)	33,39%	65,88%	97,27%

(\*) Dự kiến mức cổ tức năm 2020 là 16%/ Vốn điều lệ tương đương mức lợi nhuận trả cổ tức là 48.000.000.000 đồng.

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

Các chỉ tiêu	DVT	Năm 2019	Năm 2020
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,44	1,99
- Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,6	0,56
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
- Hệ số nợ/tổng tài sản	lần	0,51	0,43
- Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	lần	1,04	0,75
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
- Vòng quay hàng tồn kho	vòng	1,51	0,90
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,75	0,49
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	13,55	12,60
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn CSH bình quân (ROE)	%	20,99	12,81
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/	%	10,11	6,87

Tổng TS bình quân (ROA)			
- Hệ số lợi nhuận từ hoạt động KD/ Doanh thu thuần	%	16,76	15,71
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	đồng/ cổ phiếu	5.869	3.870

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

Trong năm 2020, hệ số thanh toán ngắn hạn tăng mạnh từ 1,44 lần lên xấp xỉ 2 lần. Nguyên nhân do hàng tồn kho của công ty tăng mạnh làm tài sản ngắn hạn tăng trong khi nợ ngắn hạn không thay đổi nhiều. Hệ số thanh toán nhanh không thay đổi nhiều. Nhìn chung, với những chỉ số trên công ty vẫn đáp ứng được các nhu cầu thanh toán ngắn hạn trong năm.

**- Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:**

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

**- Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:**

Vòng quay hàng tồn kho đang có xu hướng giảm dần. Nguyên nhân do giá trị hàng tồn kho tăng đều trong những năm qua. Chỉ báo này thể hiện công ty cần cải thiện hơn nữa trong việc xử lý hàng tồn kho trong những năm tới.

**- Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:**

Trong những năm qua, kết quả kinh doanh của công ty đều bảo lãi. Dù các chỉ số ROA, ROE có xu hướng giảm so với năm 2019 do ảnh hưởng chung của dịch Covid-19 đối với hoạt động sản xuất kinh doanh. Dù vậy, các chỉ số về chất lượng lợi nhuận của Công ty đang được cải thiện dần và thể hiện công ty đã làm tốt trong việc quản lý chi phí của mình.

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

**a) Cổ phần:**

- Tổng số lượng cổ phần: 30.000.000 cổ phần



- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông

Trong đó:

+ Số lượng cổ phần tự do chuyển nhượng: 20.708.993 (69,03%)

+ Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 9.291.007 cổ phần (30,97%)

Lý do hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược và cổ phiếu lẻ phát sinh, không chào bán hết được HĐQT phân phối lại cho các đối tượng khác bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán theo phương án phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 29/05/2019 Công ty cổ phần Trung Đô thông qua.

Thời gian hạn chế chuyển nhượng: từ ngày 08/10/2020 đến hết ngày 07/10/2021

b) Cơ cấu cổ đông:

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Giá trị cổ phần nắm giữ (đồng)	Tỷ lệ trên vốn điều lệ (%)
I	Cổ đông trong nước	518	30.000.000	300.000.000.000	100
1.1	Tổ chức	6	4.857.032	48.570.320.000	16,19
1.2	Cá nhân	512	25.142.968	251.429.680.000	83,81
II	Cổ đông nước ngoài	0	0	0	0
2.1	Cá nhân	0	0	0	0
2.2	Tổ chức	0	0	0	0
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0
Tổng cộng		518	30.000.000	300.000.000.000	100

(Theo danh sách cổ đông chốt ngày 26/03/2021 do VSD cung cấp)

↳ Danh sách cổ đông lớn:

STT	Tên cổ đông	Số CMND/ ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	0100106338	Số 57 Quang Trung, quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội	3.022.032	10,07
2	Nguyễn Hồng Sơn	181819369	Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An	4.724.529	15,75
3	Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	181443600	Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An	5.719.621	19,07
	<b>Tổng cộng</b>			<b>13.466.182</b>	<b>44,89</b>

(Theo danh sách cổ đông chốt ngày 26/03/2021 do VSD cung cấp)

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

Trong năm 2020, Công ty đã chào bán 15.000.000 cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu và các nhà đầu tư chiến lược để bổ sung vốn kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 Công ty Cổ phần Trung Đô ngày 29 tháng 5 năm 2019 đã thông qua Tờ trình phương án phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Công ty Cổ phần Trung Đô đã chào bán thành công 15.000.000 cổ phiếu vào tháng 10 năm 2020 và nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 11 số 2900324272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 300.000.000.000 VND.

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

**e) Các chứng khoán khác: Không có**

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

**1. Tình hình SXKD năm 2020**

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

Năm 2020 mặc dù còn gặp nhiều khó khăn, nhưng Công ty cổ phần TRUNG ĐÔ vẫn thực hiện tốt các chỉ tiêu kế hoạch mà nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã đề ra, kinh doanh có lãi, sản xuất vẫn giữ đà tăng trưởng, các xí nghiệp sản xuất vật liệu có bước tiến vượt bậc, sản phẩm được nâng cao về chất lượng, cải tiến đổi mới về mẫu mã để phù hợp với thị hiếu của khách hàng tại mỗi thời điểm. Sản phẩm gạch ốp lát tiêu thụ tốt, thu hồi vốn kịp thời. Các nhà máy gạch đất sét nung cũng sản xuất

vượt công suất thiết kế, vượt kế hoạch Công ty giao, giảm chi phí đầu vào, hạ giá thành sản phẩm. Trong năm 2020, Công ty đang triển khai xây dựng dự án Khu liên hợp sản xuất vật liệu Trung Đô với tổng mức đầu tư là 1.600 tỷ đồng.

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

Trong năm qua, Phòng tài chính kế toán đã làm tốt vai trò nhiệm vụ của mình, có nhiều chuyển biến phù hợp với môi trường phát triển của nền kinh tế thị trường trong Công ty cổ phần, đảm bảo đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, sử dụng vốn đúng mục đích và phát huy được hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn, công tác kiểm soát nội bộ từng đơn vị cơ sở được tăng cường, nên mọi vướng mắc trong việc thực hiện chế độ chính sách mới được xử lý kịp thời, đã làm tốt nghĩa vụ nộp ngân sách cho nhà nước, nộp BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động. Về hạch toán kế toán đã chấp hành nghiêm túc, đúng chế độ thu chi, ghi chép rõ ràng, báo cáo trung thực, đầy đủ, đúng pháp luật và tuân thủ Điều lệ của Công ty.

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

Chất lượng nguồn nhân lực của Công ty luôn được HĐQT đánh giá là một trong những yếu tố đặc biệt quan trọng, quyết định mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Chính vì vậy, năm 2020, Công ty đã tiếp nhận để bổ sung thêm một số lao động cần thiết cho các đơn vị, bao gồm trình độ đại học và công nhân kỹ thuật có trình độ tay nghề cao, hướng dẫn các Xi nghiệp tinh giảm lực lượng gián tiếp, bổ nhiệm và thay đổi một số vị trí cán bộ phòng ban phân xưởng để phù hợp với tình hình sản xuất của đơn vị trong từng thời điểm. Tuyển chọn và bổ nhiệm Trưởng phòng tổ chức hành chính công ty.

Nhằm không ngừng nâng cao trình độ cho đội ngũ cán bộ, Công ty đã phối hợp với các trường của Bộ Xây dựng, tổ chức lớp bồi dưỡng nghiệp vụ "cấp chứng chỉ giám sát thi công, tư vấn quản lý dự án, đấu thầu, sản bất động sản quản trị nhà chung cư...". Để nâng cao tinh thần trách nhiệm của CBCNV - LĐ đồng thời quản lý tốt hơn nguồn lực của Công ty. Văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc vẫn tiếp tục thực hiện chấm công bằng vân tay, theo dõi hoạt động sản xuất ở các phân xưởng bằng CAMERA, do đó đã tạo cho người lao động có ý thức tự giác cao hơn với công việc được giao.

**Về công tác đời sống:** Do cố gắng của các đơn vị, nên trong năm qua, đời sống của CBCNV - LĐ được cải thiện, Công ty luôn quan tâm đến việc điều chỉnh tiền lương cho phù hợp từng thời điểm, đặc biệt là quan tâm đến việc điều chỉnh tiền lương của lực lượng công nhân trực tiếp bao giờ cũng cao

hơn lực lượng gián tiếp từ 5 đến 7% sau mỗi lần điều chỉnh, 100% người lao động trong Công ty đều có việc làm ổn định, thu nhập bình quân 7,2 triệu đồng/người/tháng. Đã tổ chức đào tạo bồi dưỡng tại chỗ về lý thuyết và kỹ thuật tay nghề cho công nhân sản xuất VLXD tại các đơn vị. Tổ chức thi nâng bậc công nhân.

Công tác thanh tra, bảo vệ quân sự cũng như việc thực hiện quy chế dân chủ, Nội quy lao động, Thỏa ước lao động ở các đơn vị luôn được các cấp lãnh đạo thường xuyên quan tâm.

Phong trào xanh sạch đẹp, xây dựng nếp sống văn hóa doanh nghiệp, phong trào thể dục thể thao rèn luyện thân thể được phát động rộng khắp trong toàn Công ty. Việc thăm hỏi động viên người lao động ốm đau hoặc gặp hoàn cảnh khó khăn nạn được quan tâm kịp thời.

Các đợt ủng hộ cho người tàn tật, trẻ mồ côi, ủng hộ quỹ vì người nghèo, Quỹ đền ơn đáp nghĩa, ủng hộ đồng bào các vùng bị thiên tai lũ lụt đều được quan tâm thực hiện kịp thời và đầy đủ.

Công ty đã động viên kịp thời về vật chất và tinh thần đối với các đối tượng chính sách nhân các ngày lễ, ngày kỷ niệm lớn.

#### **Về công tác kế hoạch.**

Công tác kế hoạch phải dựa vào năng lực và hiệu quả SXKD của Công ty. Không vì lý do tăng trưởng sản lượng mà dẫn đến thua lỗ. Do đó, trong năm qua, công tác xây dựng kế hoạch đã được gắn liền với quy mô, năng lực và điều kiện thị trường của từng đơn vị, nhằm phát huy tối đa hiệu quả SXKD của Doanh nghiệp. Hàng tháng, Phòng kế hoạch đã tổng hợp báo cáo về tình hình SXKD của từng đơn vị nhằm phục vụ cho Lãnh đạo Công ty nắm bắt chính xác các thông tin để chỉ đạo điều hành sản xuất tháng tới đạt kết quả cao hơn. Công ty đã triển khai giao kế hoạch năm, kế hoạch quý cho từng đơn vị. Việc giám sát thực hiện kế hoạch đã được thực hiện thường xuyên và được điều chỉnh phù hợp với từng giai đoạn sản xuất cụ thể.

#### **Về kinh doanh bán hàng.**

Sản phẩm gạch ốp lát và ngói gốm sứ: Công ty tiếp tục khuyến khích tăng mức tiêu thụ sản phẩm tại các đại lý hiện có. Mở thêm các đại lý tại các tỉnh thành khác. Đặc biệt tăng doanh số bán hàng trực tiếp tại Nghệ An và Hà Tĩnh. Năm 2020, sản phẩm ngói phẳng là sản phẩm mới và được thị trường đón nhận tích cực, tạo đà cho sự phát triển đa dạng về mẫu mã sản phẩm của Công ty.

Gạch đất sét nung: Gạch đất sét nung tại các XN TRUNG ĐỒ Nam Giang, XN TRUNG ĐỒ Hoàng Mai, đã sản xuất hết công suất và tiêu thụ toàn bộ sản phẩm được sản xuất ra.

Sản phẩm gạch đất đỏ của Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh: đến nay đã có thương hiệu trên thị trường Hà Tĩnh và Nghệ An và kết quả tiêu thụ sản phẩm tăng 30% so với năm 2019.

Bê tông thương phẩm: Hiện nay ở Nghệ An các đối thủ cạnh tranh đầu tư mới rất nhiều trạm trộn bê tông thương phẩm do đó tính cạnh tranh trên thị trường rất khốc liệt. Tuy vậy doanh thu năm 2020 vẫn tăng 12% so với năm 2019.

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

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

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

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

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

Trong năm qua, công ty đã tổ chức thi chọn LOGO và đã chọn ra được Logo mới, xây dựng bộ nhận diện thương hiệu cho công ty góp phần nâng cao việc xây dựng và phát triển thương hiệu của công ty.

Đồng thời đã tích cực đẩy mạnh công tác truyền thông, quảng cáo và giới thiệu sản phẩm mới của Công ty đến khách hàng trong và ngoài nước.

**b. Những tiến bộ công ty đã đạt được:** Trong năm qua công ty đã nghiên cứu thành công mẫu ngói gốm sứ kiểm mới phù hợp hơn với thị hiếu người tiêu dùng. Cải tiến bài xương gạch ốp lát granite làm tăng chất lượng, giảm giá thành sản phẩm.

## 2. Tình hình tài chính

### a. Tình hình tài sản:



Tổng tài sản của công ty có sự thay đổi đáng kể trong năm 2020, từ 933,179 tỷ đồng lên 1186,942 tỷ đồng, chủ yếu đến từ sự tăng trưởng của tài sản ngắn hạn, đặc biệt là hàng tồn kho, từ 315,82 tỷ lên 635,4 tỷ, tăng khoảng 101%. Lý do là các mặt hàng gạch, ngói bị đình trệ trong việc kinh doanh, sản xuất không bán được bị dồn ứ khiến giá trị hàng tồn kho tăng cao. Bên cạnh đó là sự tăng trưởng của mảng đầu tư tài chính ngắn hạn khi công ty tăng tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng từ 80,58 tỷ lên 120,52 tỷ đồng.

Tài sản dở dang dài hạn cũng có sự thay đổi lớn khi dự án thành phần N03-T6 Khu Ngoại giao đoàn tại Hà Nội đi vào hoạt động, làm giảm tài sản dở dang dài hạn của công ty. Bên cạnh đó, công ty đã triển khai nhiều dự án xây dựng nhà máy mới trong năm, đặc biệt là dự án nhà máy gạch Trung Đô Nghi Văn, khiến tổng chi phí xây dựng dở dang tăng từ 21,7 tỷ lên 92,49 tỷ trong năm 2020.

### b. Tình hình nợ phải trả



Cơ cấu vay của công ty tập trung ở những khoản vay ngắn hạn. Trong năm 2020 có sự thay đổi lớn ở khoản vay ngắn hạn, đặc biệt là khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn, tăng từ 17,96 tỷ năm 2019 lên 124,81 tỷ năm 2020. Đây là khoản trả tiền trước mua bất động sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Bình cho Dự án thành phần N03- T6 Khu ngoại giao đoàn Hà Nội. Còn lại, những khoản vay của công ty đều được đánh giá là an toàn, công ty có khả năng chi trả cho những nghĩa vụ nợ của mình.

### 3. Kế hoạch SXKD năm 2021 và định hướng kế hoạch những năm tới

- Đi sâu phát triển chuyên ngành. Đầu tư chiều sâu; đầu tư mở rộng nhằm giảm giá thành sản phẩm, tăng chất lượng hàng hóa, dịch vụ, tăng khả năng cạnh tranh.
- Năm 2021 hoàn thành giai đoạn 1 dự án đầu tư Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc, Nghệ An với sản lượng sản phẩm hàng năm: 3,5 triệu m<sup>2</sup> phiến đá nhân tạo tấm lớn.
- Đến năm 2024 Hoàn thành đưa vào sử dụng toàn bộ dự án Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc, Nghệ An với sản lượng sản phẩm hàng năm: 10,5 triệu m<sup>2</sup> phiến đá nhân tạo tấm lớn, 110 triệu viên gạch xây đất đỏ và 4,0 triệu m<sup>2</sup> ngói gốm sứ.
- Năm 2021 hoàn thành và đưa vào sử dụng Nhà N03-T6 khu đô thị Ngoại giao đoàn – Từ Liêm – Hà Nội.
- Ban Giám đốc đặt mục tiêu phát triển sản xuất kinh doanh trong 05 năm 2021 – 2025 như sau:

Năm	Doanh thu (triệu đồng)	Lợi nhuận (triệu đồng)
2021	703.331	102.160
2022	1.030.000	105.000
2023	1.500.000	150.000
2024	1.700.000	200.000
2025	2.000.000	240.000

- Để tạo nguồn vốn cho đầu tư phát triển sản xuất, phát triển đầu tư và cân đối tỷ lệ giữa vốn chủ sở hữu và vốn vay ngân hàng thương mại, công ty sẽ thực hiện tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ đồng.

## V. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT

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

Trong năm 2020, HĐQT công ty đã lãnh đạo thực hiện thành công nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2020 đã đề ra, cụ thể:

- Đã hoàn thành việc chi trả cổ tức năm 2019 cho các cổ đông với mức cổ tức 20% như đại hội đã thông qua.
- Hoàn thành chỉ tiêu doanh thu và tăng 29,8% về lợi nhuận (kết quả chi tiết đã được trình bày ở mục III)
- Đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ từ 150 tỷ lên 300 tỷ và đã cơ cấu lại nguồn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh và đầu tư. HĐQT đã tiến hành điều chỉnh lại phương án sử dụng vốn và báo cáo với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo đúng quy định của pháp luật.

Năm 2020 là năm kết thúc nhiệm kỳ 2016 – 2020 của Hội đồng Quản trị. Trong 5 năm 2016-2020 công ty đã đầu tư và hoàn thành đưa vào sử dụng các dự án sau:

- Nhà máy gạch đất đỏ Trung Đô Hà Tĩnh: 164 tỷ đồng
- Lò đốt than bột cấp nhiệt cho Sấy phun và cái tạo lò sấy phun tại Nhà máy granite Trung Đô: 7,5 tỷ đồng
- Trạm khí hóa than hiện đại thay cho trạm cũ tại Nhà máy granite: 12 tỷ đồng
- Dây chuyền làm trắng nguyên liệu tại Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc: 70 tỷ đồng



- Các hạng mục khác dự án Khu liên hợp SXVL Nghi Văn.
- Điện mặt trời áp mái công suất 3MW tại Nhà máy granite; Nhà máy gạch đất đỏ Trung Đô Hà Tĩnh; Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Nghi Văn: 33 tỷ đồng
- Máy in kỹ thuật số 800x800 tại nhà máy granite Trung Đô: 7 tỷ đồng.

**Tổng giá trị đầu tư 05 năm: khoảng 467 tỷ đồng**

- Dự án khu liên hợp sản xuất vật liệu Nghi Văn hiện đang được tiếp tục đầu tư và hứa hẹn đem lại nhiều giá trị cho doanh nghiệp

Với công tác đầu tư bất động sản, công ty đã hoàn thành và đưa vào sử dụng dự án Chung cư cao cấp 21 tầng thuộc dự án khu đô thị nam Nguyễn Sĩ Sách (tổng chi phí 187 tỷ đồng) đồng thời hoàn thành xây dựng nhà N03 – T6, 23 tầng tại Khu ngoại giao đoàn – Từ Liêm – Hà Nội (tổng chi phí dự án là 219 tỷ đồng).

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

Hội đồng quản trị thường xuyên chỉ đạo và giám sát Ban giám đốc trong việc thực hiện nghị quyết về SXKD mà HĐQT ban hành. Hàng tháng Công ty tổ chức họp giao ban để Giám đốc Công ty báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh của công ty trong tháng, và trình kế hoạch SXKD tháng tiếp theo. Đồng thời đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết mà HĐQT đưa ra để tìm phương án điều chỉnh kịp thời.

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

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

- Đưa công ty phát triển bền vững về lĩnh vực sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng. Để sản xuất ra được các loại sản phẩm có khả năng cạnh tranh cao trên thị trường, công ty phải đầu tư thành công các nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng với dây chuyền thiết bị có tính chất kỹ thuật tự động hóa cao, hạn chế sử dụng lao động.
- Khai thác tối đa năng lực tại các nhà máy sản xuất VLXD hiện có bao gồm: Nhà máy granite; Các nhà máy gạch tuynel và bê tông thương phẩm.
- Đẩy mạnh truyền thông, quảng bá các sản phẩm mới của Công ty.
- Thành lập các công ty con, công ty liên kết, các chi nhánh để huy động vốn thực hiện các dự án của Công ty.
- Nhằm mục đích tạo nguồn vốn cho đầu tư phát triển sản xuất, phát triển đầu tư và cân đối tỷ lệ giữa vốn chủ sở hữu và vốn vay ngân hàng thương mại, công ty sẽ thực hiện tăng vốn điều lệ

lên 600 tỷ đồng, nâng cao giá trị vốn hóa trên thị trường chứng khoán nhằm huy động vốn một cách hiệu quả nhất.

- Nâng cao mối quan hệ kinh tế với các Ngân hàng thương mại, các tổ chức tín dụng nhằm đảm bảo khả năng huy động vốn tối đa, có hiệu quả để phục vụ phát triển đầu tư.
- Phát triển lĩnh vực xây lắp lên một tầm cao mới.
- Phát triển kinh doanh bất động sản.

## VI. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị

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

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi tham dự	Cổ phần sở hữu
1	Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT	8/8	4.724.529
2	Nguyễn Bá Hoan	TV. HĐQT	8/8	300.812
3	Trần Văn Hoàn	TV. HĐQT	8/8	235.368
4	Phạm Hải Linh	TV. HĐQT	8/8	270.955
5	Nguyễn Duy Hiền	TV. HĐQT	8/8	317.445

#### 1.2 Các tiểu ban thuộc HĐQT: Không có

#### 1.3 Hoạt động của HĐQT

Trong năm 2020 Hội đồng quản trị đã tổ chức họp định kỳ và họp bất thường theo đúng quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

- Các phiên họp định kỳ nhằm phê duyệt kế hoạch SXKD hàng năm; Tổng kết tình hình sản xuất kinh doanh trong quý và phê duyệt kế hoạch sản xuất kinh doanh của quý tiếp theo. Đồng thời phê duyệt, chỉ đạo thực hiện các công việc khác như: đầu tư thiết bị, kế hoạch thực hiện các dự án đầu tư,

kế hoạch cung ứng nguyên nhiên liệu và vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh, thực hiện tăng vốn điều lệ mà đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 đã thông qua.

- Các phiên họp bất thường nhằm phê duyệt kế hoạch vốn vay từ các ngân hàng. Phê duyệt dự án đầu tư, phê duyệt kết hoạch thực hiện dự án, và các công việc khẩn cấp cần xử lý khác

Các quyết định đã được thông qua trong năm 2020 như sau:

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2020/NQ-HĐQT-TRUNGDO	04/01/2020	- Tổng kết tình hình SXKD năm 2019 và Phê duyệt phương án SXKD năm 2020: - Phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án điện mặt trời áp mái lắp đặt tại các khu nhà của công ty	100%
2	02/2020/NQ-HĐQT-TRUNGDO	24/2/2020	- Phê duyệt Nhà thầu và giá trúng thầu gói thầu Điện mặt trời lắp đặt tại Nhà Máy Granite Trung Đô: 4.852.797.000 đồng	100%
3	21/NQ-HĐQT	01/04/2020	- Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng	100%
4	20/NQ-HĐQT	01/04/2020	- Điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết số tiền thu được từ các đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và chào bán riêng lẻ	100%
5	26//NQ-HĐQT	15/5/2020	- Điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và chào bán riêng lẻ.	100%

6	27/NQ-HĐQT	15/5/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chuẩn bị cho công tác đại hội cổ đông Năm 2020.</li> <li>- Thông qua chương trình đại hội cổ đông thường niên năm 2020.</li> </ul>	100%
7	28/NQ-HĐQT	10/06/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phê duyệt Nhà thầu và giá Trúng thầu gói thầu lắp đặt Hệ thống điện mặt trời tại Khu liên hợp sản xuất VLXD Trung Đô tại xã Nghi Văn và Nhà máy granite Trung Đô. Tổng công suất: 913 Kwp là 10.734.747.000 đồng.</li> </ul>	100%
8	69/NQ-HĐQT	19/8/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Điều chỉnh thời gian trả cổ tức năm 2020 bằng tiền mặt.</li> <li>- Phê duyệt nhà thầu và giá trúng thầu các gói thầu lắp đặt điện mặt trời tại: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Nhà máy gạch đất đỏ Hà Tĩnh công suất 969 Kwp: 11.311.234.000 đồng</li> <li>+ Tại dự án nam Nguyễn Sĩ Sách công suất 125,73 Kwp: 1.521.496.000 đồng</li> </ul> </li> </ul>	100%
9	72/NQ-HĐQT	30/9/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phân phối cổ phiếu lẽ phát sinh và cổ phiếu không chào bán hết.</li> <li>- Phê duyệt nhà thầu và giá trúng thầu các gói thầu lắp đặt điện mặt trời tại Khu liên hợp SXVL Nghi Văn, công suất 627 Kwp: 7.099.793.000 đồng. (Họp HĐQT ngày 24/9/2020)</li> </ul>	100%
10	78/NQ-HĐQT	2/11/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sửa đổi điều lệ Công ty sau khi hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và chào bán cổ phiếu riêng</li> </ul>	100%

			lê cho nhà đầu tư chiến lược.	
11	79/NQ-HDQT	26/11/2020	- Chấm dứt hoạt động Chi nhánh xí nghiệp Trung Đô Hồng Lĩnh.	100%
12	82/NQ-HDQT	28/12/2020	- Phê duyệt các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021: + Giá trị SXKD: 691.927 triệu đồng + Doanh Thu: 703.331 triệu đồng + Lợi nhuận trước thuế: 102.160 triệu đồng	100%
13	83/NQ-HDQT	28/12/2020	- Điều chỉnh tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và chào bán riêng lẻ.	100%

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

### 2. Ban kiểm soát

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

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi tham dự	Cổ phần sở hữu
1	Nguyễn Mạnh Tường	Trưởng Ban Kiểm soát	4/4	4.950
2	Trần Duy Lý	Thành viên Ban Kiểm soát	4/4	36.429
3	Trần Quốc Hùng	Thành viên Ban Kiểm soát	4/4	28.345

#### 2.2 Hoạt động của thành viên BKS

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

- Thẩm định tình hình kinh doanh và báo cáo tài chính quý, bán niên và báo cáo tài chính năm.

### **2.3 Kết quả thẩm định BCTC năm 2020**

Đến hết năm 2020 Ban Kiểm soát không phát hiện trường hợp bất thường nào trong các báo cáo tài chính được lập của Công ty. Hệ thống kiểm soát tài chính và chế độ giao ban vận hành tốt, phát hiện kịp thời các vấn đề, đề xuất các kiến nghị và giải pháp phù hợp. Ban Kiểm soát đồng ý với các đánh giá về hoạt động và tài chính trong các báo cáo của kiểm toán.

Báo cáo tài chính của Công ty năm 2020 đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt. Theo kết luận của Công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt, báo cáo tài chính Công ty năm 2020 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính của Công ty cổ phần Trung Đô tại ngày 31/12/2020 cũng như kết quả kinh doanh và luồng tiền tệ lưu chuyển trong năm tài chính là phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện hành.

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

- Tỷ lệ vốn chủ sở hữu / Tổng tài sản năm 2020 là 57,28% So với năm 2016 (năm đầu tiên của nhiệm kỳ) là 40,64% điều này cho thấy tiềm lực tài chính của công ty ngày càng mạnh. Đây là cơ sở để công ty đầu tư các dự án mở rộng cả chiều rộng lẫn chiều sâu nhằm tăng doanh thu cho các năm kế tiếp.
- Tỷ lệ hàng tồn kho/Nợ phải trả ngắn hạn năm 2020 là 143,17% cho thấy công ty ngày càng chủ động về vốn ngắn hạn trong sản xuất kinh doanh, là cơ sở để giảm lãi vay vốn lưu động trong việc dự trữ nguyên vật liệu cho quá trình sản xuất.
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu năm 2020 là 12,50% so với năm 2016 là 10,38% điều này cho thấy công ty ngày càng tiết kiệm chi phí trong sản xuất kinh doanh nhằm tăng lợi nhuận
- Chỉ số vòng quay vốn cổ phần năm 2020 là 2,59 lần trong khi đó năm 2016 là 6,88 lần. Sở dĩ vòng quay vốn cổ phần năm 2020 giảm so với các năm trước là do trong năm 2020 phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần lên gấp đôi, nhưng công ty đang tập trung đầu tư, được thể hiện ở chi phí đầu tư dở dang là 92.495 triệu đồng, trong đó chủ yếu là dự án nhà máy gạch Trung Đô Nghi Văn 75.893 triệu đồng. Mặt khác trong năm 2020 công ty phải bỏ chi phí 166.868 triệu đồng để xây dựng dự án chung cư N03-T6, hiện chi phí xây dựng dở dang của dự án này tại ngày 31/12/2020 là 332.825 triệu đồng, nhưng chưa lên doanh thu.

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

Trong cả năm 2020 và trong toàn bộ nhiệm kỳ 2016 – 2020, toàn thể các thành viên Hội đồng quản trị đều tâm huyết và nhiệt tình, nhất trí và đoàn kết một lòng trong lãnh đạo sản xuất, dám nghĩ, dám làm có quyết sách đúng đắn nhằm thúc đẩy sản xuất, tăng doanh thu, tăng lợi nhuận, nộp ngân sách cho nhà nước hàng năm đầy đủ. Đời sống người lao động ngày càng được nâng cao, cổ tức hàng năm chi trả được duy trì ở mức cao.

Ban giám đốc công ty sau khi được Hội đồng quản trị giao nhiệm vụ đã tổ chức điều hành sản xuất kinh doanh đúng với chức năng, nhiệm vụ được phân công, phân cấp trong điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty. Giám đốc công ty đã triển khai công việc trên cơ sở nghị quyết Hội đồng quản trị đề ra, bằng các biện pháp cụ thể, giao xuống từng đơn vị, phòng ban, từng xí nghiệp trực thuộc để thực hiện theo đúng chức năng nhiệm vụ đã được phân công. Sau khi thực hiện xong từng công việc, đã tổ chức tổng kết, đánh giá kết quả thực hiện, nhằm động viên, khích lệ những thành tích đạt được và rút kinh nghiệm đối với những công việc còn thiếu sót, hàng tháng có tổ chức giao ban sơ kết tình hình sản xuất kinh doanh tháng trước và đề ra nhiệm vụ cho tháng sau, hàng năm đã tổ chức kiểm tra đánh giá tình hình thực hiện định mức tiêu hao nguyên vật liệu, quản lý lao động và quản lý tài chính tại các đơn vị cơ sở. Kết quả trong suốt cả nhiệm kỳ 5 năm, Ban giám đốc đã điều hành tốt các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh trong nghị quyết của đại hội đồng cổ đông thường niên đề ra.

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

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

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

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

Trong năm 2021, Ban Kiểm Soát kiến nghị Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc điều hành như sau:

- Duy trì tình ổn định và gia tăng hiệu quả các nhóm ngành kinh doanh hiện có.
- Tập trung hoàn thành dự án chiến lược, dài hạn về lĩnh vực sản xuất gạch ốp lát tầm lớn tại dự án Nghi Văn, mở rộng quy mô đầu tư chiều sâu ở các đơn vị hiện có, để có thêm các loại sản phẩm cao cấp nhằm đáp ứng thị hiếu của mọi khách hàng.
- Có chiến lược đầu tư thích hợp, thận trọng triển khai các lĩnh vực đầu tư mới.
- Nâng cao tính hiệu lực và áp dụng nghiêm các biện pháp, chế tài trong thực hiện các qui định, nội quy, quy chế hoạt động của Công ty.
- Hoạch định và có chính sách để bổ sung và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Tăng cường công tác đối chiếu và thu hồi công nợ, tránh sự thất thoát và phát sinh nợ xấu.
- Tăng cường công tác dự báo để hạn chế rủi ro trong các hoạt động kinh doanh.

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

#### a. Thù lao:

\* Tổng Mức thù lao đã chi trả trong năm 2020: 576.000.000 đồng, cụ thể

#### *Thù lao Hội đồng quản trị*

TT	Họ và tên	Chức danh	Tiền thù lao năm 2020 (đồng/tháng)
1	Nguyễn Hồng Sơn	CT- HĐQT	10.000.000 đồng /tháng
2	Nguyễn Bá Hoan	TV-HĐQT	6.000.000 đồng/tháng
3	Nguyễn Duy Hiền	TV-HĐQT	6.000.000 đồng/tháng
4	Phạm Hải Linh	TV-HĐQT	6.000.000 đồng/tháng
5	Trần Văn Hoàn	TV-HĐQT	6.000.000 đồng/tháng

#### *Thù lao Ban Kiểm soát*

TT	Họ và tên	Chức danh	Tiền thù lao năm 2020 (đồng/tháng)
1	Nguyễn Mạnh Tường	Tr. BKS	6.000.000 đồng/tháng



2	Trần Duy Lý	TV-BKS	4.000.000 đồng/tháng
3	Trần Quốc Hùng	TV-BKS	4.000.000 đồng/tháng

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

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	
1	Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT	3.149.686	21,00	4.724.529	15,75	Mua cổ phiếu phát hành thêm
1.1	Nguyễn Hồng Hải	Em trai ông Sơn	239.826	1,60	359.726	1,20	Mua cổ phiếu phát hành thêm
1.2	Nguyễn Thị Thu Huyền	Em gái ông Sơn	200.000	1,33	300.000	1,00	Mua cổ phiếu phát hành thêm
1.2	Nguyễn Xuân Anh	Bố ruột ông Sơn	80.557	0,54	120.835	0,40	Mua cổ phiếu phát hành thêm
1.4	Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	Vợ ông Sơn	3.813.081	25,42	5.719.621	19,07	Mua cổ phiếu phát hành thêm
1.5	Nguyễn Hoàng Phương Nga	Con gái ông Sơn	382.233	2,55	573.349	1,91	Mua cổ phiếu phát hành thêm
2	Nguyễn Bá Hoan	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	167.208	1,11	300.812	1,00	Mua cổ phiếu phát hành thêm
2.1	Trần Thị Hào	Vợ ông Hoan	33.409	0,22	60.113	0,20	Mua cổ phiếu phát hành thêm
2.2	Nguyễn Tiến Hoàng	Con trai ông Hoan	20.000	0,13	50.000	0,17	Mua cổ phiếu phát hành thêm
2.3	Nguyễn Thị Hải Hà	Con gái ông Hoan	20.000	0,13	50.000	0,17	Mua cổ phiếu phát hành thêm
3	Trần Văn Hoàn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám	156.912	1,05	235.368	0,78	Mua cổ phiếu phát hành thêm

		đốc					
3.1	Hoàng Thị Lương	Vợ ông Hoàn	19.000	0,13	28.500	0,10	Mua cổ phiếu phát hành thêm
4	Nguyễn Duy Hiền	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	211.630	1,41	317.445	1,06	Mua cổ phiếu phát hành thêm
4.1	Phan Thị Hoàng Yến	Vợ ông Hiền	24.099	0,16	191.148	0,64	Mua cổ phiếu phát hành thêm
5	Phạm Hải Linh	Phó Giám đốc	160.637	1,07	270.955	0,90	Mua cổ phiếu phát hành thêm
6	Nguyễn Mạnh Tường	Trưởng BKS	3.300	0,02	4.950	0,02	Mua cổ phiếu phát hành thêm
7	Trần Duy Lý	Thành viên BKS	10.953	0,07	36.429	0,12	Mua cổ phiếu phát hành thêm
8	Trần Quốc Hùng	Thành viên BKS	12.230	0,08	28.345	0,09	Mua cổ phiếu phát hành thêm
9	Đoàn Quang Lê	Kế toán trưởng	79.769	0,53	157.653	0,53	Mua cổ phiếu phát hành thêm
9.1	Nguyễn Thị Nhung	Vợ ông Lê	11.000	0,07	16.500	0,06	Mua cổ phiếu phát hành thêm

(Số lượng cổ phiếu đầu kỳ tính tại ngày 15/02/2020, cuối kỳ tính tại ngày 26/03/2021 trên danh sách cổ đông do VSD cấp. Từ thời điểm 31/12/2020 đến ngày 26/03/2021, Công ty không nhận được thông báo giao dịch cổ phiếu của người có liên quan của người nội bộ nào)

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

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

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

- Rà soát lại điều kiện làm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát và các cán bộ quản lý khác của Công ty so với quy định của Luật Doanh nghiệp và Nghị định hướng

đẫn về quản trị công ty đại chúng. Trường hợp có những cán bộ quản lý chưa thỏa mãn điều kiện theo quy định, Hội đồng quản trị báo cáo Đại hội đồng cổ đông để xem xét miễn nhiệm những cá nhân chưa đủ điều kiện và bầu bổ sung các thành viên khác nếu cần thiết.

- Chỉ đạo và tăng cường công tác kiểm tra kiểm soát đảm bảo cho các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị; các quy định của pháp luật và quy chế quản lý nội bộ được thực thi trong toàn Công ty;
- Cơ cấu lại nhân sự, tập trung đào tạo nhân sự chủ chốt là các cán bộ quản lý, nâng cao năng lực, trình độ chuyên môn và những kiến thức, kinh nghiệm trong quản lý, điều hành.
- Tiếp tục hoàn thiện các quy trình và quy chế nhằm tăng cường hiệu quả hoạt động của bộ máy đảm bảo Công ty thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.
- Nâng cao sự công bằng, minh bạch trong quá trình quản trị công ty; Đảm bảo quyền lợi và lợi ích hợp pháp của các cổ đông như chi trả cổ tức, tham dự họp Đại hội đồng cổ đông,...

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

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

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

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

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

Năm 2020, do ảnh hưởng của đại dịch Covid -19, sản xuất kinh doanh của Công ty gặp không ít khó khăn thách thức. Tuy nhiên, xuất phát từ trách nhiệm với xã hội của mình, Công ty đã chủ động và tích cực tham gia vào các hoạt động trợ giúp cộng đồng. Trong đợt dịch Covid lần thứ nhất, Công ty trích 100 triệu đồng gồm tiền mặt và các vật dụng, trang thiết bị y tế, quà tặng hỗ trợ các lực lượng chức năng tại các điểm cách ly phòng dịch Covid trên địa bàn TP Vinh và Nghi Lộc.

Trước đó, Công ty dành gần 300 triệu đồng để hỗ trợ Cầu lạc bộ xe đạp Trung Đô và Đoàn thanh niên Công ty đi tặng chăn ấm, triển khai chương trình Mùa hè xanh cho học sinh các xã nghèo. Ngay sau khi lũ lụt giữa tháng 10 gây thiệt hại nặng cho đồng bào các tỉnh miền Trung, Công ty dành 200 triệu đồng và cử đoàn công tác đưa các vật dụng thiết yếu vào hỗ trợ bà con vùng lũ từ Nghệ An đến Quảng Trị vượt qua khó khăn, ổn định cuộc sống.

Hưởng ứng Lễ hội "Uống nước nhớ nguồn", sáng 17/7, Hội Chữ thập đỏ Nghệ An và Công ty CP Trung Đô đã trao 60 phần quà (mỗi suất trị giá 600.000 đồng) cho các thương binh, gia đình liệt sĩ, mẹ Việt Nam anh hùng ở huyện Anh Sơn.

Đặc biệt, những ngày đầu tháng 12, thông qua khảo sát và kết nối của Hội chữ thập đỏ tỉnh Nghệ An, Công ty đã tài trợ 390 triệu đồng để xây 2 phòng học bán trú tại điểm Trường Tiểu học Mường Lống 2, bản Sa Lậy, xã Mường Lống (Kỳ Sơn). Đây là sự động viên, chia sẻ rất kịp thời của lãnh đạo và cán bộ công nhân viên Công ty Trung Đô dành cho thầy và trò vùng cao nhất ở miền Tây Nghệ An, nơi có tới 99% đồng bào là người Mông và trên 60% số hộ là hộ nghèo.

So với các năm trước, năm 2020 do ảnh hưởng của dịch Covid nên sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty nói riêng còn nhiều khó khăn nhưng từ tấm lòng và trách nhiệm xã hội của mình, Công ty dành gần 1 tỷ đồng cho hoạt động xã hội. Có thể nói đây là sự cố gắng rất lớn của Công ty nhằm thực hiện sứ mệnh giúp đỡ, sẻ chia với các em học sinh và người dân ở vùng miền Tây xa xôi khó khăn và đồng bào bị thiên tai có thêm nghị lực, vượt khó, vươn lên trong cuộc sống.

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

Nghệ An, ngày 20 tháng 04 năm 2020

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



NGUYỄN HỒNG SƠN

---

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán bởi

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

---

## MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	2 – 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 – 6
Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán	07 – 61
<i>Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>07 – 10</i>
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp năm 2020</i>	<i>11</i>
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm 2020</i>	<i>12 – 13</i>
<i>Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp năm 2020</i>	<i>14 – 61</i>

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán.

### Khái quát về Công ty

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

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

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

*Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/12/2020: 300.000.000.000 VND*

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

### Trụ sở hoạt động:

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

Điện thoại : 038 3844 410

Fax : 038 3830 431

Mã số thuế : 2900324272

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

Tình hình tài chính tổng hợp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 61).

### 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 2020 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**  
**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

---

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

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

***Hội đồng quản trị***

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Bá Hoan	Thành Viên
Ông Phạm Hải Linh	Thành Viên
Ông Nguyễn Duy Hiền	Thành Viên
Ông Trần Văn Hoàn	Thành Viên

***Ban kiểm soát***

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Mạnh Tường	Trưởng Ban
Ông Trần Duy Lý	Ủy viên
Ông Trần Quốc Hùng	Ủy viên

***Ban Giám đốc***

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Bá Hoan	Giám đốc
Ông Trần Văn Hoàn	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Duy Hiền	Phó Giám đốc

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

**Xác nhận của Ban Giám đốc**

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.



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

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám Đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ - CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015 và Thông tư 96/2020/TT - BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Nghệ An, ngày 29 tháng 03 năm 2021

Thay mặt Ban Giám đốc



**Nguyễn Bá Hoan**

Số : 0107.01/2020/BCTC-NVT2

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP** Về Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2020

Kính gửi : **Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Trung Đô**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Trung Đô, được lập ngày 29 tháng 03 năm 2021 từ trang 07 đến trang 61, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

#### **Trụ Sở Chính:**

Số 8, phố Cát Linh, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội  
[T] (84-24) 3761 3399 [F] (84-24) 3761 5599 [W] www.ntv.vn [E] vpa@ntv.vn

#### **Chi nhánh tại Hà Nội:**

Số 21 ngõ 80, phố Nhân Hòa, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội

#### **Chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh:**

104 - 106 Trần Lưu, Phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Trung Đô tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

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

**Phó Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Thị Hồng Thanh**

GCNĐKHNTK số: 0053-2018-124-1

**Kiểm toán viên**

**Phạm Văn Tuấn**

GCNĐKHNTK số: 4497-2018-124-1

**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 2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>885.963.681.114</b>	<b>540.412.950.765</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.1	<b>4.935.385.986</b>	<b>12.469.640.898</b>
111	1. Tiền		4.935.385.986	12.469.640.898
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>120.515.750.963</b>	<b>80.580.000.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2a	120.515.750.963	80.580.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>120.534.278.191</b>	<b>125.479.980.241</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	101.762.185.360	109.091.538.495
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	9.316.994.380	19.622.251.774
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.5	12.920.000.000	-
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V.6a	12.379.163.746	14.037.417.458
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.7	(15.844.065.295)	(17.283.317.486)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	12.090.000
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	V.8	<b>635.362.580.104</b>	<b>315.819.840.141</b>
141	1. Hàng tồn kho		636.468.040.130	316.334.048.361
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.105.460.025)	(514.208.220)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>4.615.685.870</b>	<b>6.063.489.484</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.9a	4.486.249.794	3.957.298.685
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	1.224.127.839
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		129.436.076	882.062.960
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	5. Tài sản ngắn hạn khác		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>300.978.806.546</b>	<b>392.765.930.077</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>478.497.341</b>	<b>473.497.341</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.6b	478.497.341	473.497.341
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>165.173.734.120</b>	<b>175.327.636.279</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.10	164.973.734.121	175.077.636.279
222	- Nguyên giá		610.727.651.487	591.396.062.540
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(445.753.917.366)	(416.318.426.261)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.11	199.999.999	250.000.000
228	- Nguyên giá		1.000.000.000	1.000.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(800.000.001)	(750.000.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>36.910.613.763</b>	<b>22.798.103.099</b>
231	- Nguyên giá	V.12	45.856.457.765	29.997.504.069
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.945.844.002)	(7.199.400.970)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>92.494.588.244</b>	<b>187.821.019.736</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	V.13	-	166.113.912.507
242	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.14	92.494.588.244	21.707.107.229
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>2.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	-
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.921.373.078</b>	<b>4.345.673.622</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.9b	3.921.373.078	4.345.673.622
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		-	-
263	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	4. Tài sản dài hạn khác		-	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.186.942.487.661</b>	<b>933.178.880.841</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>507.071.935.712</b>	<b>475.886.306.604</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>444.557.058.842</b>	<b>374.098.427.718</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.15	93.038.460.781	84.544.013.737
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.16	124.806.695.048	17.963.672.971
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.17	15.189.136.955	18.455.248.806
314	4. Phải trả người lao động		10.280.555.622	12.838.366.510
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.18	2.088.298.128	2.491.249.051
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây		-	-
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.19	2.930.558.181	589.858.212
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.20a	48.701.442.645	32.248.069.794
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.21a	144.211.002.804	201.997.175.475
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.310.908.678	2.970.773.162
323	13. Quỹ bình ổn giá		-	-
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ		-	-
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>62.514.876.870</b>	<b>101.787.878.886</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	3. Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	7. Phải trả dài hạn khác	V.20b	763.000.000	78.934.283.430
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.21b	28.926.263.100	-
339	9. Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	10. Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
343	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	V.22	32.825.613.770	22.853.595.456

**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 2020

NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>679.870.551.949</b>	<b>457.292.574.237</b>
<b>410 I. Vốn chủ sở hữu</b>	V.23	<b>679.870.551.949</b>	<b>457.292.574.237</b>
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		300.000.000.000	150.000.000.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		300.000.000.000	150.000.000.000
411b - Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412 2. Thặng dư vốn cổ phần		70.190.665.888	40.353.520.000
413 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414 4. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415 5. Cổ phiếu quỹ		-	-
416 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418 8. Quỹ đầu tư phát triển		235.822.094.322	176.885.492.159
419 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		73.857.791.739	90.053.562.078
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		995.107.528	218.610.399
421b - LNST chưa phân phối kỳ này		72.862.684.211	89.834.951.679
422 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
<b>430 II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
431 1. Nguồn kinh phí		-	-
432 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		-	-
<b>440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.186.942.487.661</b>	<b>933.178.880.841</b>

Lập ngày 29 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu

Dương Thị Mai Huệ

Kế toán trưởng

Đoàn Quang Lê

Giám đốc



Nguyễn Bá Hoan

**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 2020

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

Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	
			Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	582.938.776.502	664.486.284.978
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	4.479.071.077	1.685.281.054
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		578.459.705.425	662.801.003.924
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.3	428.659.495.097	493.819.907.108
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp		149.800.210.329	168.981.096.816
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.4	6.692.325.297	1.710.921.820
22	7. Chi phí tài chính	VI.5	13.201.852.531	4.925.912.807
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		12.913.263.965	8.931.498.417
25	8. Chi phí bán hàng	VI.6	30.064.784.386	29.310.546.267
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.7	22.327.964.403	25.388.389.587
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		90.897.934.306	111.067.169.975
31	11. Thu nhập khác	VI.8	685.208.429	3.445.387.970
32	12. Chi phí khác	VI.9	715.803.203	3.533.148.841
40	13. Lợi nhuận khác		(30.594.774)	(87.760.871)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		90.867.339.532	110.979.409.104
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện	VI.10	18.004.655.321	21.144.457.425
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		72.862.684.211	89.834.951.679
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.11	3.870	5.929

Lập ngày 29 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc





Dương Thị Mai Huệ

Đoàn Quang Lê

Nguyễn Bá Hoan



**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 2020

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU		
		Năm nay	Năm trước
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		
01	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	590.096.623.500	631.666.689.967
02	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	(401.341.279.250)	(470.633.848.970)
03	Tiền chi trả cho người lao động	(62.683.956.334)	(60.922.178.731)
04	Tiền lãi vay đã trả	(14.959.628.683)	(6.549.115.949)
05	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(21.227.062.611)	(16.096.690.702)
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	111.698.356.194	22.968.767.929
07	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(98.068.153.640)	(59.932.691.677)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>103.514.899.176</b>	<b>40.500.931.867</b>
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(181.600.864.871)	(9.710.738.707)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	12.248.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(300.295.272.607)	(80.580.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	247.439.521.644	1.800.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	5.291.645.230	590.374.782
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(229.152.722.604)</b>	<b>(87.900.363.925)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỘ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

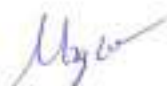
Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	179.837.145.888	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-
33	Tiền thu từ đi vay	537.154.521.231	365.056.663.739
34	Tiền trả nợ gốc vay	(566.014.430.802)	(281.717.510.533)
35	Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(32.873.667.801)	(29.523.508.148)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>118.103.568.516</b>	<b>53.815.645.058</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(7.534.254.912)	6.416.213.000
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	12.469.640.898	6.053.427.898
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	<b>4.935.385.986</b>	<b>12.469.640.898</b>

Lập ngày 29 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc






Dương Thị Mai Huệ

Đoàn Quang Lê

Nguyễn Bá Hoan

## **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 2020

# **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

**Năm 2020**

## **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

### **1. Hình thức sở hữu vốn:**

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

### **2. Lĩnh vực kinh doanh:**

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

### **3. Ngành nghề kinh doanh:**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

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

## **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 2020

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

---

- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Kinh doanh nhà ở, khách sạn, siêu thị.
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.
- Chuẩn bị mặt bằng.
- Sửa chữa máy móc thiết bị.
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp: Lắp đặt máy móc, dây chuyền sản xuất; Vận hành nhà máy, thiết bị vệ sinh môi trường, công nghiệp, giao thông, thủy lợi.
- Phá dỡ.
- Sản xuất các cấu kiện kim loại.
- Xây dựng công trình công ích.
- Lắp đặt hệ thống điện.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Hoàn thiện công trình xây dựng: Trang trí nội, ngoại thất công trình.
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp.
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa: Cho thuê kho bãi, lưu trữ các loại hàng hóa và phương tiện.
- Cho thuê xe có động cơ: Cho thuê các loại xe máy, cầu tháp, cầu tự hành, xe nâng.
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu ích khác: Cho thuê máy móc, thiết bị thi công.
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét: Sản xuất gạch ốp lát Granite, ngói gốm sứ, gạch ngói tuynel các loại.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá hoạt động bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Tư vấn, môi giới, định giá, quảng cáo bất động sản và quản lý bất động sản.
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn than đá và nhiên liệu rắn khác; Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan; Bán buôn khí đốt và các sản phẩm liên quan.
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại: Bán buôn sắt, thép, kim loại khác.
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện: Hoạt động của hệ thống phân phối, bán điện./.

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

#### 5. Đặc điểm hoạt động của Doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm Doanh nghiệp phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 150.000.000.000 VND lên 300.000.000.000 VND, tương ứng số lượng tổng cổ phần đã phát hành là 30.000.000 cổ phần. Tổng tiền ròng thu được từ đợt phát hành cổ phiếu mới là: 179.837.145.888 VND VND.

#### 6. Cấu trúc doanh nghiệp:

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

Các đơn vị trực thuộc	Địa chỉ
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 I	Số 15, đường Cù Chính Lan, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.
Xí nghiệp Trung Đô Hồng Lĩnh	Khối 11, phường Đức Thuận, thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.
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.

Năm 2020 Xí nghiệp Trung Đô Hồng Lĩnh đã chấm dứt hoạt động theo Nghị Quyết 79/NQ-HDQT ngày 26 tháng 11 năm 2020 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Trung Đô.

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

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Doanh nghiệp đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Doanh nghiệp đã trình bày lại các số liệu so sánh, do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

## **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 2020

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

---

#### **8. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 463 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 618 nhân viên).

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

#### **1. Năm tài chính**

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

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

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

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

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **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 2020

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

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

Tỷ giá sử dụng để quy đổi tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020 cụ thể như sau:

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

- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam là 22.995 VND/USD
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam là 23.025 VND/USD

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

- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam là 23.195 VND/USD
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam là 23.215 VND/USD .

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

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

### **4. Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

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

#### ***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.

## **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 2020

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

#### **5. Các khoản phải thu**

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

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

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

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

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

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

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

#### **6. Hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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



## 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 2020

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

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí máy thi công và Chi phí sản xuất chung.

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

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

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

#### 7. Chi phí trả trước

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

##### *Công cụ, dụng cụ*

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

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

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

#### 8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

## CÔNG TY 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 2020

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

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

#### 9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

#### 10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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:

## **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 2020

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

---

#### *Giá trị thương hiệu*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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 2020

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

hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

#### 14. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

#### 15. Trái phiếu thường

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

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

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

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

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

## **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 2020

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

---

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

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

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

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

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

### **17. Vốn chủ sở hữu**

#### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

#### ***Thặng dư vốn cổ phần***

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

## **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 2020

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

#### ***Vốn khác của chủ sở hữu***

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

#### ***Cổ phiếu quỹ***

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

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

#### ***Vốn đầu tư của chủ sở hữu***

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

#### ***Lợi nhuận chưa phân phối***

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

#### ***Các quỹ khác***

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

#### ***Cổ tức***

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

### **19. Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

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

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

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG 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 2020

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

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

#### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG 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 2020

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

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

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

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

#### ***Doanh thu xây dựng***

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Tiền lãi***

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG 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 2020

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

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

#### 21. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được 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 qui định tỷ giá thanh toán:
  - Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
  - Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
  - Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
  - Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

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

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

---

#### **22. Chi phí đi vay**

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

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

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

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

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

##### ***Thuế thu nhập hiện hành***

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

##### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

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

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG 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 2020

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

---

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chi ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

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

#### **24. Bên liên quan**

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.256.040.664	2.101.888.551
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.679.345.322	10.367.752.347
<b>Cộng</b>	<b>4.935.385.986</b>	<b>12.469.640.898</b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### a) Ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank)- CN Nghệ An	30.000.000.000	-	-	-
Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) (*)	90.515.750.963	-	77.080.000.000	-
Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	-	3.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>120.515.750.963</b>	<b>-</b>	<b>80.580.000.000</b>	<b>-</b>

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

#### b) Dài hạn

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG 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 2020

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Khách hàng Văn phòng Công ty	15.801.753.836	13.450.412.036
- Khách hàng Nhà máy Granite Trung Đô	41.851.714.938	40.159.254.510
- Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	22.956.893.625	26.579.307.083
- Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai	8.787.183.699	10.118.546.365
- Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô Hồng Lĩnh	-	2.830.228.920
- Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô 1	5.818.374.101	9.790.986.587
- Khách hàng Trung tâm TV Xây dựng Trung Đô	18.102.463	46.593.828
- Khách hàng Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh	6.528.162.698	6.116.209.166
<b>Cộng</b>	<b>101.762.185.360</b>	<b>109.091.538.495</b>

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Khách hàng Văn phòng Công ty	6.383.585.624	16.613.828.286
- Khách hàng Nhà máy Granite Trung Đô	2.202.483.140	1.927.252.335
- Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	88.588.759	49.283.125
- Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai	8.338.892	168.219.894
- Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô Hồng Lĩnh	-	23.133.759
- Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô 1	250.510.835	338.160.803
- Khách hàng Trung tâm Tư vấn Xây dựng Trung Đô	265.000.000	265.000.000
- Khách hàng Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh	118.487.130	237.373.572
<b>Cộng</b>	<b>9.316.994.380</b>	<b>19.622.251.774</b>

#### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****6. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>12.379.163.746</b>	<b>-</b>	<b>14.037.417.458</b>	<b>-</b>
Phải thu tạm ứng	3.975.480.665	-	4.296.912.398	-
Bảo hiểm xã hội	-	-	122.108.260	-
Bảo hiểm y tế	237.431.656	-	197.442.104	-
Bảo hiểm thất nghiệp	34.933.621	-	27.641.669	-
Thuế GTGT đầu vào chưa kê khai	-	-	217.426.926	-
Ký cược, ký quỹ	3.885.190.000	-	3.885.190.000	-
Các khoản phải thu khác	4.246.127.804	-	4.173.201.803	-
Lãi tiền gửi dự thu	-	-	1.117.494.298	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>478.497.341</b>	<b>-</b>	<b>473.497.341</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	478.497.341	-	473.497.341	-
<b>Cộng</b>	<b>12.857.661.087</b>	<b>-</b>	<b>14.510.914.799</b>	<b>-</b>

**7. Nợ xấu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Văn phòng Công ty	-	-	-	-
Nhà máy Granite Trung Đô	7.065.117.701	(6.936.027.030)	8.297.462.765	(7.382.756.285)
Xí nghiệp Trung Đô Nam	3.515.786.264	(3.280.273.139)	4.726.660.289	(3.293.080.017)
Xí nghiệp Trung Đô Hoàng	1.244.813.750	(1.241.848.250)	1.436.521.250	(891.526.255)
Xí nghiệp Trung Đô Hồng	-	-	2.660.048.457	(2.511.998.834)
Xí nghiệp Trung Đô 1	1.697.867.851	(1.697.867.851)	5.439.201.538	(3.203.956.095)
Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh	3.621.299.460	(2.688.049.025)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>17.144.885.026</b>	<b>(15.844.065.295)</b>	<b>22.559.894.299</b>	<b>(17.283.317.486)</b>

**8. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	54.197.717.063	-	50.950.743.520	-
Công cụ, dụng cụ	1.810.926.521	-	1.558.094.496	-
Chi phí SXKD dở dang	485.348.556.497	-	175.086.508.086	-
Thành phẩm	94.975.198.076	(1.105.460.025)	88.637.947.621	(514.208.220)
Hàng hoá	135.641.973	-	100.754.639	-
<b>Cộng</b>	<b>636.468.040.130</b>	<b>(1.105.460.025)</b>	<b>316.334.048.361</b>	<b>(514.208.220)</b>

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

## 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 2020

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

phần Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Nghệ An thể chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Nghệ An.

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

##### a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.486.249.794	3.957.298.684
<b>Cộng</b>	<b><u>4.486.249.794</u></b>	<b><u>3.957.298.685</u></b>

##### b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	2.606.197.995	2.935.401.951
- Chi phí phần mềm Bravo	15.277.775	99.238.099
- Phí dịch vụ phân phối căn hộ nhà 21 tầng	-	40.941.693
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	922.303.972	514.905.211
- Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	377.593.336	755.186.668
<b>Cộng</b>	<b><u>3.921.373.078</u></b>	<b><u>4.345.673.622</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

### 10. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dung cụ	Tài sản cố định khác	Cộng
Số dư đầu năm	188.108.867.534	324.590.917.100	77.841.611.983	372.933.441	481.732.482	591.396.062.540
- Mua trong năm	2.718.338.560	20.631.875.220	1.258.918.182	-	-	24.609.131.962
- Đầu tư XDCB hoàn thành	241.012.306	-	-	-	-	241.012.306
- Thanh lý, nhượng bán	-	3.739.660.322	1.272.049.999	-	-	5.011.710.321
- Giảm khác	-	506.845.000	-	-	-	506.845.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>191.068.218.400</b>	<b>340.976.286.998</b>	<b>77.828.480.166</b>	<b>372.933.441</b>	<b>481.732.482</b>	<b>610.727.651.487</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	53.949.765.531	307.089.216.372	54.767.420.226	168.732.235	343.291.897	416.318.426.261
- Khấu hao trong năm	6.864.042.282	21.547.197.001	6.715.166.785	102.687.666	16.988.424	35.246.082.158
- Thanh lý, nhượng bán	-	3.739.660.322	1.272.049.999	-	-	5.011.710.321
- Giảm khác	-	798.880.732	-	-	-	798.880.732
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>60.813.807.813</b>	<b>324.097.872.319</b>	<b>60.210.537.012</b>	<b>271.419.901</b>	<b>360.280.321</b>	<b>445.753.917.366</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	134.159.102.003	17.501.700.728	23.074.191.757	204.201.206	138.440.585	175.077.636.279
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>130.254.410.587</b>	<b>16.878.414.679</b>	<b>17.617.943.154</b>	<b>101.513.540</b>	<b>121.452.161</b>	<b>164.973.734.121</b>

Tài sản cố định có nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 133.880.236.130 đồng và 8.441.981.445 đồng đang thế chấp tại ngân hàng ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

#### 11. Tài sản cố định vô hình

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	1.000.000.000	750.000.000	250.000.000
Khấu hao trong năm	-	50.000.001	(50.000.001)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>800.000.001</b>	<b>199.999.999</b>

#### 12. Bất động sản đầu tư

Là giá trị 3 tầng đế của tòa nhà trung tâm thương mại Trung đô Tower, chung cư 17 tầng, và 3 tầng đế chung cư 21 tầng Trungdo -Tower tại đại lộ Lê Nin, thành phố Vinh thuộc sở hữu của Công ty .

	Cơ sở hạ tầng	Cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số đầu năm	29.997.504.069	29.997.504.069
- Mua trong năm	15.858.953.696	15.858.953.696
<b>Số cuối năm</b>	<b>45.856.457.765</b>	<b>45.856.457.765</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số đầu năm	7.199.400.970	7.199.400.970
- Khấu hao trong năm	1.746.443.032	1.746.443.032
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.945.844.002</b>	<b>8.945.844.002</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số đầu năm	22.798.103.099	22.798.103.099
<b>Số cuối năm</b>	<b>36.910.613.763</b>	<b>36.910.613.763</b>

#### 13. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

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

Căn cứ pháp lý của dự án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền phát triển dự án thành phần N03 - T6 Khu Ngoại giao đoàn tại Hà Nội số 2032/ HANCORP.-TD ngày 30 tháng 12 năm 2011 do Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Trung Đô, Hợp đồng hợp tác liên danh số 01/2010/HĐHT ngày 24 tháng 01 năm 2010 với Công ty Cổ phần Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp để đầu tư thứ phát xây dựng nhà cao tầng trên ô đất có ký hiệu N03-T6 thuộc dự án khu ngoại giao đoàn do Tổng Công ty Xây dựng làm chủ đầu tư. Tổng Giá trị Hợp đồng: 72.811.125.000 VND (47.745.000 x 1.525 m2). Theo quyết định số 312/QĐ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội thì Công ty Cổ phần Trung Đô đầu tư 55% vốn, Công ty Cổ phần Xây dựng đô thị và Khu công nghiệp đầu tư 45% vốn, số tầng xây dựng: 21 tầng, diện tích xây dựng 1.525 m2, tổng diện tích sàn xây dựng 32.025 m2, diện tích sàn sử dụng (phần nhà ở) 20.588 m2, diện tích sàn sử dụng (phần dịch vụ công cộng) 4.575 m2.

## 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 2020

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

Ngày 11 tháng 8 năm 2016, thỏa thuận 3 bên số 01/2016/TTBB đã thống nhất chuyển giao quyền và nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh nói trên của Công ty Cổ phần Xây dựng Đô thị và Khu Công nghiệp sang cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Bình. Tên liên danh được đổi thành "LIÊN DANH CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN BÌNH", tỷ lệ góp vốn được giữ nguyên trước khi thay đổi liên danh.

Năm 2018, căn cứ theo phụ lục hợp đồng số 01/2018/PLHD/N03-T6/TRUNGDO-TASECOLAND về việc hợp tác liên danh đầu tư xây dựng Tòa nhà cao tầng N03 – T6 tại dự án Khu Ngoại giao đoàn, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội giữa Công ty cổ phần Trung Đô và Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (trước đây là Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản An Bình) nhất trí các nội dung về việc: (1) triển khai các hoạt động đầu tư, khai thác, kinh doanh và quản lý vận hành dự án Tòa nhà chung cư cao tầng trên lô đất ký hiệu N03-T6 thuộc Dự án Khu đô thị mới Ngoại giao đoàn; (2)việc đầu tư vốn, quản lý, sử dụng vốn đầu tư thực hiện Dự án; (3) xác định phân chia các sản phẩm, lợi ích trong Dự án thuộc quyền thụ hưởng của mỗi Bên.

Năm 2020, căn cứ theo phụ lục hợp đồng số 02/2020/PLHD/N03T6/TRUNGDO-TASECOLAND ngày 31/3/2020 các bên đã thống nhất sửa đổi Điều 5 của Hợp đồng số 01/2010/HDHT ngày 24/01/2010 (đã được sửa đổi theo khoản 2.4 Phụ lục 01/2018/PLHD/N03-T6/TRUNGDO-TASECOLAND), theo đó nội dung hợp tác kinh doanh phân chia kết quả bằng sản phẩm sẽ được chuyển thành Hợp đồng mua bán, Công ty cổ phần Trung đô sẽ bán cho Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco 76 căn hộ thuộc Dự án N03-T6, với đơn giá là 17.500.000 đồng/m<sup>2</sup>, dự kiến mở bán vào tháng 02 năm 2021.

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Mua sắm tài sản cố định	1.545.601.549	1.653.701.653
Xây dựng cơ bản dở dang	90.948.986.695	20.053.405.576
- Dự án NM gạch tuynel đất đồi Hà Tĩnh (a)	2.889.816.132	304.186.446
- Dự án NM gạch Trung Đô Nghi Văn (b)	75.892.936.853	17.684.572.361
- Công trình khác	3.939.881.710	2.064.646.769
- Dự án Điện mặt trời áp mái năm 2020(c)	8.226.352.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>92.494.588.244</u></b>	<b><u>21.707.107.229</u></b>

a) Ngày 24/01/2017, UBND tỉnh Hà Tĩnh đã có Quyết định số 352/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà máy gạch Tuynel đất đồi Trung đô Hà Tĩnh tại xã Bắc Sơn, huyện Thạch Hà. Tổng mức đầu tư dự kiến của dự án: 157.742.000.000 đồng bằng nguồn vốn tự có của của nhà đầu tư.

Ngày 10/11/2018 Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần Trung Đô đã ra quyết định số 35/HĐQT về việc phê duyệt tổng giá trị quyết toán hoàn thành dự án đầu tư Nhà máy gạch Tuynel đất đồi Trung Đô Hà Tĩnh với tổng giá trị quyết toán là 163.731.123.000 VND.

(b) Ngày 13/2/2018, UBND tỉnh Nghệ An đã có quyết định số 656/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu liên hợp sản xuất VLXD Trung Đô tại xã Nghi Văn, huyện

## 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 2020

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

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.

(c) Dự án Điện mặt trời áp mái năm 2020 là công trình: Đầu tư lắp đặt hệ thống điện mặt trời các mái nhà xưởng tại các đơn vị trực thuộc công ty.

#### 15. 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
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	-	-	1.046.118.750	1.046.118.750
Tổng công ty xây dựng Hà Nội - Phải trả tiền dự án N03-T6	-	-	1.046.118.750	1.046.118.750
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	93.038.460.781	93.038.460.781	83.497.894.987	83.497.894.987
Khách hàng Văn phòng Công ty	39.551.233.149	39.551.233.149	23.119.280.590	23.119.280.590
Khách hàng Nhà máy Granite Trung Đô	27.731.645.956	27.731.645.956	25.668.456.848	25.668.456.848
Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	10.784.821.825	10.784.821.825	13.087.225.533	13.087.225.533
Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai	6.391.869.344	6.391.869.344	8.889.918.593	8.889.918.593
Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô Hồng Lĩnh	-	-	914.128.596	914.128.596
Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô 1	5.156.543.570	5.156.543.570	7.305.602.272	7.305.602.272
Khách hàng Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh	3.422.346.937	3.422.346.937	4.513.282.555	4.513.282.555
<b>Cộng</b>	<b>93.038.460.781</b>	<b>93.038.460.781</b>	<b>84.544.013.737</b>	<b>84.544.013.737</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Văn phòng Công ty (*)	121.320.090.234	14.720.464.537
Khách hàng Nhà máy Granite Trung Đô	425.088.194	396.402.950
Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	2.648.583.491	2.023.352.089
Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai	76.079.100	48.766.100
Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô Hồng Lĩnh	-	91.754.989
Khách hàng Xí nghiệp Trung Đô 1	103.099.000	116.359.220
Khách hàng Trung tâm Tư vấn Xây dựng Trung Đô	-	266.280.576
Khách hàng Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh	233.755.029	300.292.510
<b>Cộng</b>	<b>124.806.695.048</b>	<b>17.963.672.971</b>

(\*) Đối với khoản trả trước tiền mua bất động sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Bình (Khách hàng Văn phòng Công ty, số dư 119.163.756.465.VND; Như đã thuyết minh ở mục V.13 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn. Ngày 11 tháng 8 năm 2016, thỏa thuận 3 bên số 01/2016/TTBB đã thống nhất chuyển giao quyền và nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh nói trên của Công ty Cổ phần Xây dựng Đô thị và Khu Công nghiệp sang cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Bình. Tên liên danh được đổi thành "LIÊN DANH CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN BÌNH", tỷ lệ góp vốn được giữ nguyên trước khi thay đổi liên danh.

## 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 2020

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

Năm 2018, căn cứ theo phụ lục hợp đồng số 01/2018/PLHD/N03-T6/TRUNGDO-TASECOLAND về việc hợp tác liên danh đầu tư xây dựng Tòa nhà cao tầng N03 – T6 tại dự án Khu Ngoại giao đoàn, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội giữa Công ty cổ phần Trung Đô và Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (trước đây là Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản An Bình) nhất trí các nội dung về việc: (1) triển khai các hoạt động đầu tư, khai thác, kinh doanh và quản lý vận hành dự án Tòa nhà chung cư cao tầng trên lô đất ký hiệu N03-T6 thuộc Dự án Khu đô thị mới Ngoại giao đoàn; (2) việc đầu tư vốn, quản lý, sử dụng vốn đầu tư thực hiện Dự án; (3) xác định phân chia các sản phẩm, lợi ích trong Dự án thuộc quyền thụ hưởng của mỗi Bên.

Năm 2020, căn cứ theo phụ lục hợp đồng số 02/2020/PLHD/N03T6/TRUNGDO-TASECOLAND ngày 31/3/2020 các bên đã thống nhất sửa đổi Điều 5 của Hợp đồng số 01/2010/HĐHT ngày 24/01/2010 (đã được sửa đổi theo khoản 2.4 Phụ lục 01/2018/PLHD/N03-T6/TRUNGDO-TASECOLAND), theo đó nội dung hợp tác kinh doanh phân chia kết quả bằng sản phẩm sẽ được chuyển thành Hợp đồng mua bán, Công ty cổ phần Trung Đô sẽ bán cho Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco 76 căn hộ thuộc Dự án N03-T6, với đơn giá là 17.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. Các khoản Công ty Taseco góp vốn kinh doanh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2010/HĐHT và các Phụ lục Hợp đồng kèm theo được chuyển thành khoản trả trước của Người mua.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Thuế giá trị gia tăng	931.078.263	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.859.393.481	17.081.800.771
Thuế thu nhập cá nhân	273.398.316	971.339.493
Thuế tài nguyên	-	35.171.685
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	123.387.146	-
Các loại thuế khác	1.879.749	366.936.857
	<b>15.189.136.955</b>	<b>18.455.248.806</b>

##### *Thuế giá trị gia tăng*

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

##### *Thuế xuất, nhập khẩu*

Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

##### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

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

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

##### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**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 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****18. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan là ban lãnh đạo Công ty	-	1.224.799.695
Chi phí lãi vay phải trả các cá nhân khác	-	828.519.347
Khấu trừ tiền thuế TNCN của người lao động	135.000	135.000
Chi phí lãi vay phải trả ngân hàng	432.649.984	437.795.009
Phí dịch vụ phân phối căn hộ nhà 21 tầng	47.506.364	-
Tạm tính các khoản chiết khấu bán hàng và bề vỡ lưu kho quý 4/2020 của các nhà phân phối tại nhà máy Granite Trung Đô	1.608.006.780	-
	<u>2.088.298.128</u>	<u>2.491.249.051</u>

**19. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Doanh thu nhận trước	<u>2.930.558.181</u>	<u>589.858.212</u>
	<u>2.930.558.181</u>	<u>589.858.212</u>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****20. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác****a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả bên liên quan</b>	<b>20.898.595.553</b>	<b>22.854.531.553</b>
Tổng công ty Xây dựng Hà Nội	20.898.595.553	22.854.531.553
- Gốc vay phải trả	3.116.000.000	3.116.000.000
- Lãi vay phải trả	6.962.727.417	6.962.727.417
- Tiền cô tức phải trả	10.745.868.136	12.701.804.136
- Tiền quyết toán thừa	74.000.000	74.000.000
<b>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</b>	<b>27.802.847.092</b>	<b>9.393.538.241</b>
Kinh phí công đoàn	1.194.372.956	749.793.003
Bảo hiểm xã hội	70.635.862	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	187.195.729	1.104.927.530
Phí bảo trì chung cư phải trả	2.801.702.847	3.052.844.370
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.211.061.335	4.485.973.338
Công ty CP đầu tư bất động sản Taseco góp vốn đầu tư dự án chung cư N03-T6 (*)	19.337.878.363	-
	<b><u>48.701.442.645</u></b>	<b><u>32.248.069.794</u></b>

**b. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (*)	763.000.000	715.000.000
Công ty CP đầu tư bất động sản Taseco góp vốn đầu tư dự án chung cư N03-T6 (**)	-	78.219.283.430
	<b><u>763.000.000</u></b>	<b><u>78.934.283.430</u></b>

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

(\*\*) Chi tiết xem Thuyết minh số V.13, V.16

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

### 21. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn

#### a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Số tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính phải trả các bên liên quan	42.613.805.000	42.613.805.000	13.812.000.000	53.391.015.000	3.034.790.000	3.034.790.000
Vay Ông Nguyễn Duy Hiền	659.885.000	659.885.000	400.000.000	659.885.000	400.000.000	400.000.000
Vay Ông Trần Văn Hoàn	516.232.000	516.232.000	350.000.000	516.232.000	350.000.000	350.000.000
Vay Ông Nguyễn Hồng Sơn	-	-	400.000.000	-	400.000.000	400.000.000
Vay Ông Phạm Hải Linh	-	-	460.000.000	305.210.000	154.790.000	154.790.000
Vay Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	41.437.688.000	41,437,688,000	12,202,000,000	51,909,688,000	1,730,000,000	1,730,000,000
<b>Vay và nợ thuê tài chính phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>159.383.370.475</b>	<b>159.383.370.475</b>	<b>493.466.258.131</b>	<b>511.673.415.802</b>	<b>141.176.212.804</b>	<b>141.176.212.804</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - VND (1)	60.523.365.168	60.523.365.168	156.378.199.623	184.244.769.943	32.656.794.848	32.656.794.848
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - VND (2)	85.093.693.507	85.093.693.507	195.553.731.156	219.900.117.954	60.747.306.709	60.747.306.709
Ngân hàng TMCP Phương Đông OCB Việt Nam - VND (3)	-	-	98.187.388.352	81.401.993.905	16.785.394.447	16.785.394.447
Đối tượng khác	13.766.311.800	13.766.311.800	43,346,939,000	26,126,534,000	30,986,716,800	30,986,716,800
<b>Cộng</b>	<b>201.997.175.475</b>	<b>201.997.175.475</b>	<b>507.278.258.131</b>	<b>565.064.430.802</b>	<b>144.211.002.804</b>	<b>144.211.002.804</b>

1) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 558/HM19/NAN ngày 17 tháng 10 năm 2019, hạn mức vay 100.000.000.000 VND, thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày 17 tháng 10 năm 2019, được ký lại theo hợp đồng tín dụng số 488/HM20/NAN ký ngày 22 tháng 11 năm 2020. Mục đích sử dụng khoản vay là thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 175 ngày kể từ ngày rút vốn vay và được ghi trên Giấy nhận nợ, lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân theo thông báo lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên Giấy nhận nợ, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 7,0%. Khoản vay được đảm bảo bởi các tài sản thế chấp sau:

## 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 2020

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

- Tài sản gắn liền với đất của Công ty thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327480 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Nghệ An cấp ngày 19/09/2003.
  - Tài sản gắn liền với đất của Công ty thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327478 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003, tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 06 tại phường Trung Đô, Thành Phố Vinh, Tỉnh Nghệ An cấp theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số X327479 do UBND Tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003.
  - Máy móc thiết bị dây chuyền 02 nhà máy gạch granite Trung Đô là tài sản hình thành từ vốn vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh.
  - Máy móc thiết bị dây chuyền ép than quả bằng thuộc quyền sở hữu của Bên vay là tài sản hình từ vốn vay của Bên cho vay.
  - 01 xe ô tô nhãn hiệu Mercedes S500 BKS:37A-23568 theo hợp đồng bán hàng số 540/2014/HDKT-KD ngày 15/11/2014 ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô và Công ty Cổ phần dịch vụ ô tô Hàng Xanh; là tài sản hình thành từ vốn vay.
  - 01 trạm trộn bê tông công suất 100-120m<sup>3</sup> do bên vay mua của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ T.A.P Việt Nam theo hợp đồng kinh tế số 07/HDKT-2014 ngày 12/11/2014, là tài sản hình thành từ vốn vay.
  - Dây chuyền máy in gạch kỹ thuật số thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đô là tài sản hình thành từ vốn vay.
  - Toàn bộ hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh và khoản phải thu hình thành từ vốn vay của ngân hàng, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty cổ phần Trung Đô.
- 2) Là khoản vay ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP Vinh Theo hợp đồng hạn mức số 01/2019-HDCVHM/NHCT442-TRUNGDO ngày 18/12/2019, hạn mức 100.000.000.000 VND, thời hạn duy trì hạn mức cho vay từ ngày 18 tháng 12 năm 2019 đến hết ngày 17 tháng 12 năm 2020, được ký lại theo hợp đồng hạn mức số 01/2021-HDCVHM/NHCT442-TRUNGDO ngày 06 tháng 01 năm 2021. Mục đích sử dụng khoản vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng của công ty, thời hạn cho vay của từng khoản nợ được ghi trên giấy nhận nợ nhưng tối đa là 06 tháng kể từ ngày rút vốn vay. Lãi suất cho vay trong Hợp đồng này là lãi suất điều chỉnh, được xác định và điều chỉnh theo các quy định của ngân hàng. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng thế chấp sau:
- Hợp đồng số 02-2011 ngày 08/11/2011: tài sản thế chấp là máy móc, phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đô.
  - Hợp đồng số 01/2014 ngày 26 /10/2013: tài sản thế chấp là máy móc thiết bị phục vụ sản xuất gạch tại nhà máy Granite Trung Đô, giá trị tài sản thế chấp là 8.475.000 VND.
  - Hợp đồng thế chấp số 02/2014 ngày 21/10/2014: tài sản thế chấp là Xe ô tô BKS 37A-111.74.
  - Hợp đồng thế chấp số 01/2017 ngày 11 tháng 12/2017: tài sản thế chấp toàn bộ hàng tồn kho luân chuyển của Công ty Cổ phần Trung Đô.
  - Hợp đồng thế chấp số 02/2017 ngày 11 tháng 12/2017: tài sản thế chấp quyền đòi nợ của Công ty Cổ phần Trung Đô.
  - Hợp đồng thế chấp số 03/2017 ngày 11/12/2017: tài sản thế chấp là máy móc thiết bị thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đô, giá trị tài sản thế chấp là 7.254.000.000 VND.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

- Hợp đồng thế chấp số 04/2017 ngày 11/12/2017: tài sản thế chấp là 01 Xe ô tô tải pickup BKS 37C-275.07 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đô.
- Hợp đồng thế chấp số 05/2017 ngày 11/12/2017: tài sản thế chấp là Xe ô tô tải pickup BKS 37C-259.74 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đô.
- Hợp đồng thế chấp số 06/2017 ngày 11/12/2017: tài sản thế chấp là Xe ô tô tải Fuso BKS 37C-250.42 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đô.
- Hợp đồng thế chấp số 01-2014 ngày 1/4/2014: tài sản thế chấp là các máy móc thiết bị của dự án máy in Gạch kỹ thuật số
- Hợp đồng thế chấp số 02-2010/HETC ngày 08/12/2010: tài sản thế chấp là Xe ô tô Lexus BKS 37S-6599, Xe ô tô Mitsubishi BKS 37V-3405, Xe ô tô Toyota BKS 37N-8868 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đô.
- Hợp đồng thế chấp số 01/2019/HDBĐ/NHCT442 ngày 08/01/2019: tài sản thế chấp là Xe ô tô Ford explore BKS 37A-410.62.
- Hợp đồng thế chấp số 02/2019/HĐ/HĐBĐ/NHCT442 ngày 08/01/2019: tài sản thế chấp là Xe tải có cần cầu hiệu Hino BKS 37C-312.28 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Trung Đô.

3) Là khoản vay ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An, theo hợp đồng hạn mức số 0193/2020/HETD-OCB-DN ngày 11 tháng 08 năm 2020, với hạn mức cho vay ngân hàng tối đa là 60.000.000.000 VND. Hạn mức bảo lãnh ngân hàng tối đa là 10.000.000.000 VND thời hạn duy trì hạn mức cho vay 12 tháng kể từ ngày 11 tháng 8 năm 2020. Mục đích sử dụng khoản vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng của công ty và thi công xây lắp công trình xây dựng. Lãi suất cấp tin dụng được điều chỉnh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng cụ thể. Khoản vay được đảm bảo bằng tiền gửi tiết kiệm mở tại ngân hàng OCB, với mức đảm bảo tối đa 60.000.000.000 VND

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Số tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - VND (4)	-	-	9.176.263.100	-	9.176.263.100	9.176.263.100
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - VND (5)	-	-	20.700.000.000	950.000.000	19.750.000.000	19.750.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29.876.263.100</b>	<b>950.000.000</b>	<b>28.926.263.100</b>	<b>28.926.263.100</b>

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

- Tài sản gắn liền với đất của Công ty thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327480 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Nghệ An cấp ngày 19/09/2003.
- Tài sản gắn liền với đất của Công ty thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327478 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327477 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003, tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 06 tại phường Trung Đô, Thành Phố Vinh, Tỉnh Nghệ An cấp theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số X327479 do UBND Tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003.
- Máy móc thiết bị dây chuyền 02 nhà máy gạch granite Trung Đô thuộc quyền sở hữu của Bên vay.
- Máy móc thiết bị dây chuyền ép than qua băng thuộc quyền sở hữu của Bên vay.
- 01 xe ô tô nhãn hiệu Mercedes S500 BKS:37A-23568 theo hợp đồng bán hàng số 540/2014/HĐKT-KD ngày 15/11/2014 ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô và Công ty Cổ phần dịch vụ ô tô Hàng Xanh thuộc quyền sở hữu của Bên vay.

## 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 2020

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

- 01 trạm trộn bê tông công suất 100-120m<sup>3</sup> do bên vay mua của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ T.A.P Việt Nam theo hợp đồng kinh tế số 07/HDKT-2014 ngày 12/11/2014.
  - Dãy chuyển máy in gạch kỹ thuật số thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Trung đồ là tài sản hình thành từ vốn vay.
  - Toàn bộ hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh và khoản phải thu hình thành từ vốn vay của ngân hàng, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty CP Trung Đồ.
  - Tài sản hình thành trong tương lai được hình thành từ vốn vay VCB là toàn bộ hệ thống điện mặt trời áp mái tại các nhà maysan xuất vật liệu xây dựng thuộc sở hữu của Bên vay.
- 5) Là khoản vay Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh theo hợp đồng cho vay dự án đầu tư số: 01/2019-HECVĐAT/NHCT442-TRUNGĐỒ ngày 19/12/2019, hạn mức vay 20.700.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 72 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày bên cho vay giải ngân khoản nợ đầu tiên, mục đích vay: dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án: Đầu tư dây chuyền tăng trắng, khử từ đất nguyên liệu. Lãi suất cho vay trong Hợp đồng này là lãi suất điều chỉnh, được xác định và điều chỉnh theo các quy định của ngân hàng. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng thế chấp sau:
- Các hợp đồng bảo đảm được xác lập trước và/hoặc cùng thời điểm ký kết hợp đồng này có quy định hoặc dẫn chiếu nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng này gồm: Hợp đồng thế chấp Động sản số 01/2019/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐỒ ngày 17/12/2019 ký giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh thành phố Vinh và Công ty cổ phần Trung Đồ.
  - Các hợp đồng Bảo đảm được xác lập sau thời điểm ký kết hợp đồng này có quy định hoặc dẫn chiếu nghĩa vụ được bảo đảm cả nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng này.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường 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 2020

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

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

	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	Cộng
Số đầu năm	22.853.595.456	22.853.595.456
Trích lập quỹ trong năm	9.972.018.314	9.972.018.314
Chi quỹ trong năm	-	-
Số cuối năm	<u>32.825.613.770</u>	<u>32.825.613.770</u>

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

Năm 2020 Công ty trích bổ sung Quỹ phát triển khoa học và công nghệ với mức trích lập bằng 10% lợi nhuận trước thuế năm 2020 theo Quyết định số 45 /NQ-HĐQT ngày 10/ 07 /2020 Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ**

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An  
**BẢO CAO TÀI CHÍNH TÔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>40.353.520.000</b>	<b>151.027.263.584</b>	<b>57.344.410.647</b>	<b>398.725.194.231</b>
Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	-	-	89.834.951.679	89.834.951.679
Trích lập các quỹ	-	-	25.858.228.575	(25.858.228.575)	-
Chia cổ tức	-	-	-	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(1.139.963.848)	(1.139.963.848)
Giảm khác	-	-	-	(127.607.825)	(127.607.825)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>40.353.520.000</b>	<b>176.885.492.159</b>	<b>90.053.562.078</b>	<b>457.292.574.237</b>
<b>Tăng vốn trong năm nay</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>29.837.145.888</b>	-	-	<b>179.837.145.888</b>
Lãi/(lỗ) trong năm nay	-	-	-	72.862.684.211	72.862.684.211
Chia cổ tức	-	-	-	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	58.936.602.163	(58.936.602.163)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(898.349.516)	(898.349.516)
Tăng khác	-	-	-	776.497.129	776.497.129
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>70.190.665.888</b>	<b>235.822.094.322</b>	<b>73.857.791.739</b>	<b>679.870.551.949</b>

(\*) Trích lập các quỹ theo Biên bản họp đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 29 tháng 6 năm 2020, tổng số tiền 89.834.951.679 VND như sau:

+ Trích quỹ Khen thưởng, Phúc lợi : 898.349.516 VND  
 + Trích quỹ Đầu tư phát triển : 58.936.602.163 VND  
 + Chia cổ tức năm 2019 : 30.000.000.000 VND

## 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 2020

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

#### Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu (\*)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng công ty xây dựng Hà Nội	30.220.320.000	30.220.320.000
Công ty cổ phần Phương Hoàng PNIX	14.000.000.000	-
Ông Nguyễn Hồng Sơn	47.245.290.000	31.496.860.000
Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	57.196.210.000	38.130.810.000
Các cổ đông khác	151.338.180.000	50.152.010.000
	<b>300.000.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>

(\*) Trong năm Doanh nghiệp đã chào bán 15.000.000 cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu và các đối tác tiềm năng để bổ sung vốn kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 Công ty Cổ phần Trung Đô ngày 29 tháng 5 năm 2019 đã thông qua Tờ trình phương án phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ Công ty Cổ phần Trung Đô nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 11 do 2900324272 cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 300.000.000.000 VND.

#### Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

**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 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	505.240.232.289	502.715.253.791
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.339.978.555	5.115.516.706
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	71.358.565.658	156.655.514.481
	<u><b>582.938.776.502</b></u>	<u><b>664.486.284.978</b></u>

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hàng bán bị trả lại	2.328.736.316	1.685.281.054
Chiết khấu thương mại	1.360.671.524	-
Giảm giá hàng bán	789.663.237	-
	<u><b>4.479.071.077</b></u>	<u><b>1.685.281.054</b></u>

**3. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán	378.334.518.308	388.645.859.607
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.397.332.502	4.466.901.099
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	44.775.040.275	100.797.046.069
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(847.395.989)	(89.899.667)
	<u><b>428.659.495.097</b></u>	<u><b>493.819.907.108</b></u>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	6.289.135.890	1.554.801.212
Lãi trái phiếu	153.125.000	153.067.868
Lãi cho vay vốn	226.536.159	-
Lãi về hoạt động đầu tư khác	23.528.248	3.052.740
	<u><b>6.692.325.297</b></u>	<u><b>1.710.921.820</b></u>

**5. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	12.913.263.965	8.931.498.417
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	288.588.566	81.914.390
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	(4.087.500.000)
	<u><b>13.201.852.531</b></u>	<u><b>4.925.912.807</b></u>

**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 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****6. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	263.205.192	111.561.814
Chi phí nhân công	4.724.095.669	3.578.079.361
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	32.603.161	148.217.653
Chi phí khấu hao tài sản cố định	578.518.583	927.511.057
Chi phí dự phòng	-	141.729.548
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.768.560.087	13.141.803.008
Chi phí khác bằng tiền	10.697.801.694	11.261.643.826
	<b><u>30.064.784.386</u></b>	<b><u>29.310.546.267</u></b>

**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân công	7.087.144.527	5.746.155.955
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	115.426.137	184.013.465
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.241.063.930	1.229.796.604
Thuế, phí và lệ phí	464.104.202	1.385.321.040
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	(1.439.252.191)	(253.444.187)
Trích lập quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	12.331.045.456
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.313.101.454	3.684.819.626
Chi phí khác bằng tiền	11.546.376.344	1.080.681.628
	<b><u>22.327.964.403</u></b>	<b><u>25.388.389.587</u></b>

**8. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	168.831.818	-
Tiền phạt thu được	-	10.940.500
Công nợ thu được từ đối tượng đã xoá nợ	-	399.693.210
Các khoản thu hỗ trợ từ nhà cung cấp	-	35.978.000
Kinh phí quản lý dự án thu được từ kinh doanh bất động sản	-	239.753.000
Công nợ phải trả	501.395.757	2.724.739.083
Xử lý công nợ nhỏ lẻ	1.785.854	1.014.138
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	13.195.000	33.270.039
	<b><u>685.208.429</u></b>	<b><u>3.445.387.970</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

	Năm nay	Năm trước
Phạt nộp chậm thuế, truy thu thuế	-	706.426.926
Hủy công nợ không có khả năng thu hồi	-	1.791.850.858
Thuế	-	67.442.020
Xử lý công nợ tồn đọng	697.215.045	8.721.000
Các khoản bị phạt khác	-	186.633.000
Phí cầu đường tự động	-	391.855.000
Các khoản chi hỗ trợ	-	87.000.000
Chi phí nhân công dọn dẹp sau lụt	-	59.500.000
Xử lý công nợ nhỏ lẻ	88.158	249.566
Phạt vi phạm hành chính	18.500.000	233.470.471
	<b>715.803.203</b>	<b>3.533.148.841</b>

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	90.867.339.532	110.979.409.104
Các khoản điều chỉnh tăng	1.471.889.664	10.223.344.628
- <i>Chênh lệch khấu hao giữa CP Kế toán và CP thuế (CP Thuế thấp hơn)</i>	506.495.054	506.495.054
- <i>Công nợ xóa bỏ do không thu hồi, không có xác nhận</i>	697.303.203	1.791.850.858
- <i>Các khoản tiền phạt, chậm nộp, truy thu thuế</i>	18.500.000	960.501.946
- <i>Chi phí dự phòng phải thu không đủ hồ sơ</i>	-	-
- <i>Lợi nhuận nội bộ</i>	249.591.407	6.644.026.299
- <i>Chi ủng hộ các đoàn thể</i>	-	87.000.000
- <i>Chi phí khác</i>	-	233.470.471
Các khoản điều chỉnh giảm	2.315.952.591	6.597.772.900
- <i>Điều chỉnh giảm lợi nhuận nội bộ đã ghi nhận lợi nhuận tính thuế năm 2018</i>		6.597.772.900
- <i>Điều chỉnh giảm lợi nhuận nội bộ đã ghi nhận lợi nhuận tính thuế năm 2019</i>	2.315.952.591	
- <i>Chênh lệch khấu hao giữa CP Kế toán và CP thuế (CP Thuế cao hơn)</i>	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	90.023.276.604	114.604.980.832
Thuế suất	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>18.004.655.321</b>	<b>22.920.996.166</b>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	1.776.538.741
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh c</b>	<b>18.004.655.321</b>	<b>21.144.457.425</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	72.862.684.211	89.834.951.679
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
<i>Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)</i>	<i>1.457.253.684</i>	<i>898.349.516</i>
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	71.405.430.527	88.936.602.163
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	18.452.055	15.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>3.870</u></b>	<b><u>5.929</u></b>

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

STT	Họ và tên	Quan hệ
1	Ông Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Bá Hoan	Thành viên HĐQT, Giám đốc
3	Ông Phạm Hải Linh	Thành viên HĐQT
4	Ông Nguyễn Duy Hiến	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc
5	Ông Trần Văn Hoàn	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc
6	Ông Đoàn Quang Lê	Kế toán trưởng

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

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ tiền lương	1.378.611.000	1.601.123.000
Thu nhập từ tiền phụ cấp	372.000.000	276.000.000
	<b>1.750.611.000</b>	<b>1.877.123.000</b>

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

	Năm nay
Vay tiền của các thành viên quản lý chủ chốt	1.610.000.000
Trả gốc vay cho các thành viên quản lý chủ chốt	1.481.327.000
Tiền lãi vay đã trả	149.480.700
Tiền lãi vay phải trả	79.751.211

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh V.21a.

## 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 2020

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

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

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

	<u>Năm nay</u>
<b>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội</b>	
Cố tức đã trả bằng tiền	8.000.000.000
Cố tức phải trả 2019	6.044.064.000
<b>Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh</b>	
Vay tiền	12.202.000.000
Tiền lãi vay phải trả	1.592.260.141
Tiền vay đã trả	51.909.688.000
Lãi vay đã trả	3.557.368.200

Tại ngày kết thúc năm tài chính, số dư công nợ với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh V.15; V.21a.

## 2. Thông tin về bộ phận

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

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

<u>Năm nay</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng</u>	<u>Lĩnh vực cung cấp dịch vụ</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản</u>	<u>Cộng</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	500.761.161.212	6.339.978.555	71.358.565.658	578.459.705.425
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>500.761.161.212</b>	<b>6.339.978.555</b>	<b>71.358.565.658</b>	<b>578.459.705.425</b>
Chi phí trực tiếp của bộ phận	378.334.518.308	6.397.332.502	44.775.040.275	428.659.495.097
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	122.426.642.904	(57.353.947)	26.583.525.383	149.800.210.329
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				52.392.748.789
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh				97.407.461.540
Doanh thu hoạt động tài chính				6.692.325.297
Chi phí tài chính				13.201.852.531
Thu nhập khác				685.208.429
Chi phí khác				715.803.203
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				18.004.655.321
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>72.862.684.211</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>106.218.494.128</b>	<b>1.344.798.733</b>	<b>15.136.156.664</b>	<b>122.699.449.524</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trở trước dài hạn</b>	<b>28.156.614.045</b>	<b>356.481.978</b>	<b>4.012.323.135</b>	<b>32.525.419.157</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Số cuối năm	Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Cộng
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.014.118.517.538	12.839.433.549	144.512.091.640	1.171.470.042.727
Tài sản phân bổ cho bộ phận	7.278.313.343	92.148.421	1.037.161.108	8.407.622.872
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				7.064.822.062
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.186.942.487.661</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	200.020.856.770	2.532.400.754	28.503.012.107	231.056.269.632
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	192.701.909.944	2.439.737.885	27.460.060.720	222.601.708.549
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	53.413.957.531
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>507.071.935.712</b>

## B. Thông tin về khu vực địa lý

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG 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 2020

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

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

	Giá trị số sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.935.385.986	12.469.640.898	4.935.385.986	12.469.640.898
Phải thu khách hàng	85.918.120.065	91.808.221.009	85.918.120.065	91.808.221.009
Các khoản phải thu khác	12.857.661.087	14.510.914.799	12.857.661.087	14.510.914.799
Dầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Tài sản tài chính nắm giữ đến ngày đáo hạn	120.515.750.963	80.580.000.000	120.515.750.963	80.580.000.000
<b>Cộng</b>	<b>226.226.918.101</b>	<b>201.368.776.706</b>	<b>226.226.918.101</b>	<b>201.368.776.706</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	173.137.265.904	201.997.175.475	173.137.265.904	201.997.175.475
Phải trả người bán	93.038.460.781	84.544.013.737	93.038.460.781	84.544.013.737
Các khoản phải trả khác	63.921.594.523	126.511.968.785	63.921.594.523	126.511.968.785
<b>Cộng</b>	<b>330.097.321.208</b>	<b>413.053.157.997</b>	<b>330.097.321.208</b>	<b>413.053.157.997</b>

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG 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 2020

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

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

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

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

#### 4. **Rủi ro tín dụng**

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

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

##### *Phải thu khách hàng*

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

##### *Tiền gửi ngân hàng*

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

#### 5. **Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ	144.211.002.804	28.926.263.100	-	173.137.265.904
Phải trả người bán	93.038.460.781	-	-	93.038.460.781
Các khoản phải trả khác	63.158.594.523	763.000.000	-	63.921.594.523
	<b>300.408.058.108</b>	<b>29.689.263.100</b>	-	<b>330.097.321.208</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	201.997.175.475	-	-	201.997.175.475
Phải trả người bán	84.544.013.737	-	-	84.544.013.737
Các khoản phải trả khác	47.577.685.355	78.934.283.430	-	126.511.968.785
	<b>334.118.874.567</b>	<b>78.934.283.430</b>	-	<b>413.053.157.997</b>

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

**6. Rủi ro thị trường**

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

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

**Rủi ro ngoại tệ**

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

**Rủi ro lãi suất**

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

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

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

**Rủi ro về giá khác**

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

**7. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và Báo cáo lưu chuyển Trong năm 2020, Công ty đã trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2019 với tỷ lệ 1% LNST theo phê duyệt tại nghị Quyết đại hội đồng Cổ đông ngày 29 tháng 6 năm 2020 dẫn đến thay đổi lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước (Năm 2019 đang tạm tính với tỷ lệ trích lập 2%).

**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 2020

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

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

	<u>Mã số</u>	<u>Số liệu năm trước</u>	<u>Số liệu điều chỉnh lại</u>
<i>Báo cáo kết quả kinh doanh</i>			
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.869	5.929

Người lập biểu

Dương Thị Mai Huệ

Kế toán trưởng

Đoàn Quang Lê

Lập ngày 29 tháng 03 năm 2021

Giám đốc



Nguyễn Bá Hoan