**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 90../TB-CT

*Nghệ An, ngày 10.. tháng 02 năm 2026*

# THÔNG BÁO
# CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

*(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 34/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 02/02/2026)*

## I. Giới thiệu về Tổ chức phát hành

1. Tên Tổ chức phát hành *(đầy đủ)*: Công ty cổ phần Trung Đô.
2. Tên viết tắt: TRUNG DO.
3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 205, Đường Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.
4. Số điện thoại: (0238) 3844 410 Fax: (0238) 3830 431
Website: https://trungdo.vn
5. Vốn điều lệ: 300.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng)*.
6. Mã cổ phiếu: TDF
7. Nơi mở tài khoản thanh toán: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh.
Số hiệu tài khoản: 117000020037.
8. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp số 2900324272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22/02/2006, Sở Tài chính Tỉnh Nghệ An cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 17/07/2025.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác *(Chi tiết: Xây dựng hệ thống cấp và thoát nước, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị và nông thôn, hệ thống điện chiếu sáng; Xây dựng đê, kè, cảng biển; Xây dựng công trình công nghiệp, thủy lợi, đường dây và trạm biến áp)* – Mã ngành: 4299.
- Sản phẩm/dịch vụ chính: Công trình xây dựng; Vật liệu xây dựng, cụ thể là gạch ốp lát Granite, ngói gốm sứ, gạch ngói tuynel các loại; Bất động sản.
9. Giấy phép thành lập và hoạt động: Không có.

## II. Mục đích chào bán

Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để huy động vốn sử dụng cho mục đích tái cơ cấu lại các khoản nợ vay, nhằm nâng cao khả năng tự chủ về vốn, giảm áp lực về tài chính cho công ty.

## III. Phương án chào bán

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Trung Đô.
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
3. Số lượng cổ phiếu chào bán: 7.500.000 cổ phiếu, trong đó:
- Số lượng cổ phiếu Tổ chức phát hành chào bán: 7.500.000 cổ phiếu;
- Số lượng cổ phiếu cổ đông/chủ sở hữu/thành viên chào bán: 0 cổ phiếu.
4. Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu.
5. Tổng giá trị vốn huy động: 75.000.000.000 đồng, trong đó:
- Giá trị vốn huy động của Tổ chức phát hành: 75.000.000.000 đồng;
- Giá trị vốn huy động của cổ đông/chủ sở hữu/thành viên: 0 đồng.
6. Phương thức phân phối: Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền.

7. Số lượng đăng ký mua tối thiểu: Không quy định.

8. Thời gian nhận đăng ký mua:

- Thời gian chuyển nhượng quyền mua: Từ ngày 11/03/2026 đến ngày 03/04/2026.
- Thời gian nhận đăng ký mua: Từ ngày 11/03/2026 đến ngày 10/04/2026.

9. Địa điểm nhận đăng ký mua cổ phiếu:

- Đối với chứng khoán lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phiếu tại các Thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký.
- Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phiếu tại Công ty cổ phần Trung Đô, số 205, Đường Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An.

  *(Khi đến người sở hữu chứng khoán xuất trình Giấy chứng nhận sở hữu cổ phiếu và Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu và nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa nêu tại mục 11 dưới đây)*

10. Thời gian nhận tiền mua cổ phiếu: Từ ngày 11/03/2026 đến ngày 10/04/2026.

11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:

- Chủ tài khoản: Công ty cổ phần Trung Đô
- Số tài khoản: 113003024471
- Mở tại: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh.

12. Các tổ chức liên quan:

- Tổ chức tư vấn: **Công ty cổ phần Chứng khoán FPT.**
  Địa chỉ trụ sở chính: 52 Đường Lạc Long Quân, Phường Tây Hồ, TP. Hà Nội, Việt Nam
  Điện thoại: 19006446 Fax: (024) 3773 9058
- Tổ chức kiểm toán: **Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.**
  Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà Platinum Residences, số 6 Nguyễn Công Hoan, Phường Giảng Võ, TP. Hà Nội, Việt Nam
  Điện thoại: (024) 3761 3399 Fax: (024) 3761 5599

13. Địa điểm công bố Bản cáo bạch:

**Công ty cổ phần Trung Đô**
Địa chỉ trụ sở chính: Số 205, Đường Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam
Số điện thoại: (0238) 3844 410 Fax: (0238) 3830 431
Website: https://trungdo.vn

**Công ty cổ phần Chứng khoán FPT**
Địa chỉ trụ sở chính: 52 Đường Lạc Long Quân, Phường Tây Hồ, TP. Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: 19006446 Fax: (024) 3773 9058
Website: https://www.fpts.com.vn

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**
**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

**NGUYỄN DUY HIỀN**

BỘ TÀI CHÍNH
**ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 34 /GCN-UBCK

*Hà Nội, ngày 02 tháng 02 năm 2026*

# GIẤY CHỨNG NHẬN
## Đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

## CHỦ TỊCH ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

*Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 (sau đây gọi là Luật Chứng khoán);*

*Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025;*

*Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;*

*Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-BTC ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ Tài chính quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;*

*Xét Hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty cổ phần Trung Đô;*

*Theo đề nghị của Trưởng Ban Quản lý Chào bán Chứng khoán.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho:

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

– Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: TRUNG DO JOINT STOCK COMPANY;

– Tên công ty viết tắt: TRUNG DO;

– Địa chỉ trụ sở chính: Số 205, Đường Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam;

– Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2900324272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22/02/2006, Sở Tài chính Tỉnh Nghệ An cấp đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 17/07/2025;

– Vốn điều lệ: 300.000.000.000 đồng *(Ba trăm tỷ đồng)*.

**Điều 2.** Cổ phiếu Công ty cổ phần Trung Đô được chào bán thêm ra công chúng theo các nội dung sau:

1. Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông;

2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu *(Mười nghìn đồng)*;

3. Đối tượng chào bán: cổ đông hiện hữu;

4. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 7.500.000 cổ phiếu *(Bảy triệu năm trăm nghìn cổ phiếu)*;

5. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán tính theo mệnh giá: 75.000.000.000 đồng *(Bảy mươi lăm tỷ đồng)*;

6. Thời gian phân phối: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực;

7. Phương thức phân phối: Theo phương án nêu trong Bản cáo bạch;

8. Tổ chức tư vấn: Công ty cổ phần Chứng khoán FPT.

**Điều 3.** Công ty cổ phần Trung Đô và các tổ chức, cá nhân liên quan đến hồ sơ tuân thủ quy định tại Điều 11a Luật Chứng khoán và khoản 1 Điều 6 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi điểm b khoản 3 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025.

**Điều 4.** Ủy ban Chứng khoán Nhà nước tiếp nhận, xử lý hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 11a Luật Chứng khoán và điểm d khoản 1 Điều 6 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi điểm b khoản 3 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025.

**Điều 5.** Giấy chứng nhận này được lập thành năm (05) bản gốc (trong đó: 01 bản cấp cho Công ty cổ phần Trung Đô, 02 bản lưu tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, 01 bản gửi cho Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, 01 bản gửi cho Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam) và có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**KT.CHỦ TỊCH**
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Hoàng Văn Thu**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 91./TB-CT

*Nghệ An, ngày 10 tháng 02 năm 2026*

# THÔNG BÁO

**Về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm ra công chúng cho cổ đông hiện hữu**

**Kính gửi: Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam**

Tên Tổ chức đăng ký chứng khoán: Công ty cổ phần Trung Đô

Tên giao dịch: Công ty cổ phần Trung Đô

Trụ sở chính: Số 205, Đường Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An

Điện thoại: (0238) 3844 410 Fax: (0238) 3830 431

**Chúng tôi thông báo đến Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách người sở hữu cho chứng khoán sau:**

Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty cổ phần Trung Đô

Mã chứng khoán: TDF

Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Sàn giao dịch: UPCoM

Ngày đăng ký cuối cùng: **02/03/2026**

**1. Lý do và mục đích**

- Thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

**2. Nội dung cụ thể: *Thực hiện quyền mua cổ phiếu***

- Số lượng chứng khoán dự kiến phát hành: 7.500.000 cổ phiếu
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tỷ lệ thực hiện: 4:1 (Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam thực hiện, người sở hữu 1 cổ phiếu được hưởng 1 quyền mua, cứ 4 quyền mua được mua 1 cổ phiếu mới chào bán thêm).
- Phương án làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ, phương án xử lý cổ phiếu không đặt mua hết:

+ Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

*Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu, cổ đông A sở hữu 125 cổ phần, tương ứng với sở hữu 125 quyền mua. Số lượng cổ phiếu cổ đông A được mua trong đợt chào bán thêm cổ phiếu là: 125 : 4 = 31,25 cổ phiếu, làm tròn xuống hàng đơn vị là 31 cổ phiếu. Như vậy cổ đông A được mua 31 cổ phiếu chào bán thêm.*

+ Số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh và số lượng cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua sẽ được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT thực hiện phân

phối cho các đối tượng khác với điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu (trong đó bao gồm mức giá chào bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu).

+ Trường hợp hết hạn phân phối theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa chào bán hết thì số lượng cổ phiếu này được hủy và HĐQT quyết định kết thúc đợt chào bán. Trường hợp này, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT điều chỉnh phương án sử dụng vốn và/hoặc cân đối các nguồn khác để không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

- Quy định về chuyển nhượng quyền mua:

+ Thời gian chuyển nhượng quyền mua: Từ ngày 11/03/2026 đến ngày 03/04/2026.

+ Quyền mua được chuyển nhượng 1 lần *(Người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng quyền mua cho người thứ ba)*.

+ Để đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 0%, các cổ đông chỉ được chuyển nhượng quyền mua cho nhà đầu tư trong nước.

+ Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thực hiện thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.

- Quy định về chứng khoán đặt mua:

+ Thời gian đăng ký đặt mua và nộp tiền mua cổ phiếu: Từ ngày 11/03/2026 đến ngày 10/04/2026.

+ Chứng khoán đặt mua là loại tự do chuyển nhượng.

- Địa điểm thực hiện:

+ Đối với chứng khoán lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phiếu tại các Thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký.

+ Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phiếu tại Công ty cổ phần Trung Đô, Số 205, Đường Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An.

- Thông tin về tài khoản phong toả đặt mua chứng khoán:

+ Tên chủ tài khoản: Công ty cổ phần Trung Đô

+ Số TK: 113003024471

+ Nơi mở TK: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh.

**Đề nghị VSDC lập và gửi cho Công ty chúng tôi danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng nêu trên qua hệ thống cổng giao tiếp điện tử của VSDC.**

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- SGDCKHN;
- Lưu VT

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**
*(chữ ký, họ tên, chức danh, đóng dấu)*

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

**Nguyễn Duy Hiền**

**** Tài liệu đính kèm***

- *Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/NQ-HĐQT ngày 10/02/2026 về việc Chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;*
- *Bản sao Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 34/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 02/02/2026;*
- *Bản sao Bản cáo bạch đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phê duyệt;*
- *Bản sao tài liệu chứng minh đã công bố thông tin về ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu tối thiểu 10 ngày trước ngày đăng ký cuối cùng.*

| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** |
| | **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 05../NQ-HĐQT | *Nghệ An, ngày 10. tháng 02 năm 2026* |

# NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**V/v: Chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu**

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

***Căn cứ:***

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15, Luật số 76/2025/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025;*
- *Thông tư 118/2020/TT-BTC của Bộ Tài Chính ngày 31/12/2020 về việc hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng, sửa đổi bổ sung bởi Thông tư 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025;*
- *Điều lệ Công ty cổ phần Trung Đô;*
- *Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 của Công ty cổ phần Trung Đô ngày 28/08/2025;*
- *Tờ trình số 33/TT-HĐQT ngày 31/07/2025;*
- *Nghị quyết Hội đồng quản trị số 51/NQ-HĐQT ngày 26/09/2025;*
- *Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 34/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 02/02/2026;*
- *Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 10../02/2026.*

## QUYẾT NGHỊ:

**Điều 1. Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua thêm cổ phiếu trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo phương án đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 ngày 28/08/2025 của Công ty cổ phần Trung Đô:**

**1. Ngày đăng ký cuối cùng: 02/03/2026.**

**2. Lý do và mục đích:**

- Thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

**3. Nội dung cụ thể:**

- Số lượng chứng khoán dự kiến phát hành: 7.500.000 cổ phiếu.
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tỷ lệ thực hiện: 4:1 (Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam thực hiện, người sở hữu 1 cổ phiếu được hưởng 1 quyền mua, cứ 4 quyền mua được mua 1 cổ phiếu mới chào bán thêm).
- Phương án làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ, phương án xử lý cổ phiếu không đặt mua hết:
  + Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.
    Ví dụ: *Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu, cổ đông A sở hữu 125 cổ phần, tương ứng với sở hữu 125 quyền mua. Số lượng cổ phiếu cổ đông A được mua trong đợt chào bán thêm cổ phiếu là: 125 : 4 = 31,25 cổ phiếu, làm tròn xuống hàng đơn vị là 31 cổ phiếu. Như vậy cổ đông A được mua 31 cổ phiếu chào bán thêm.*
  + Số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh và số lượng cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua sẽ được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT thực hiện phân phối cho các đối tượng khác với điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu (trong đó bao gồm mức giá chào bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu).
  + Trường hợp hết hạn phân phối theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa chào bán hết thì số lượng cổ phiếu này được hủy và HĐQT quyết định kết thúc đợt chào bán. Trường hợp này, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT điều chỉnh phương án sử dụng vốn và/hoặc cân đối các nguồn khác để không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.
- Quy định về chuyển nhượng quyền mua:
  + Thời gian chuyển nhượng quyền mua: Từ ngày 11/03/2026 đến ngày 03/04/2026.

+ Quyền mua được chuyển nhượng 1 lần *(Người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng quyền mua cho người thứ ba)*.
+ Để đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 0%, các cổ đông chỉ được chuyển nhượng quyền mua cho nhà đầu tư trong nước.
+ Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thực hiện thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.

- Quy định về chứng khoán đặt mua:
  + Thời gian đăng ký đặt mua và nộp tiền mua cổ phiếu: Từ 11/03/2026 đến ngày 10/04/2026.
  + Chứng khoán đặt mua là loại tự do chuyển nhượng.
- Địa điểm thực hiện:
  + Đối với chứng khoán lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phiếu tại các Thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký.
  + Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phiếu tại Công ty cổ phần Trung Đô, Số 205, Đường Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An.
- Thông tin về tài khoản phong toả đặt mua chứng khoán:
  + Tên chủ tài khoản: Công ty cổ phần Trung Đô.
  + Số TK: 113003024471
  + Nơi mở TK: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh.

**Điều 2. Hiệu lực thi hành:**

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám Đốc và những người có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

***Nơi nhận:***
*- HĐQT, BKS;*
*- BGĐ;*
*- Lưu VT.*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
**CHỦ TỊCH**

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

**NGUYỄN HỒNG SƠN**

BỘ TÀI CHÍNH
**ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 34 /GCN-UBCK

*Hà Nội, ngày 02 tháng 02 năm 2026*

# GIẤY CHỨNG NHẬN
## Đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

## CHỦ TỊCH ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

*Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 (sau đây gọi là Luật Chứng khoán);*

*Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025;*

*Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;*

*Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-BTC ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ Tài chính quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;*

*Xét Hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty cổ phần Trung Đô;*

*Theo đề nghị của Trưởng Ban Quản lý Chào bán Chứng khoán.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho:

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

– Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: TRUNG DO JOINT STOCK COMPANY;

– Tên công ty viết tắt: TRUNG DO;

– Địa chỉ trụ sở chính: Số 205, Đường Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam;

– Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2900324272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22/02/2006, Sở Tài chính Tỉnh Nghệ An cấp đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 17/07/2025;

– Vốn điều lệ: 300.000.000.000 đồng *(Ba trăm tỷ đồng)*.

**Điều 2.** Cổ phiếu Công ty cổ phần Trung Đô được chào bán thêm ra công chúng theo các nội dung sau:

1. Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông;

2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu *(Mười nghìn đồng)*;

3. Đối tượng chào bán: cổ đông hiện hữu;

4. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 7.500.000 cổ phiếu *(Bảy triệu năm trăm nghìn cổ phiếu)*;

5. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán tính theo mệnh giá: 75.000.000.000 đồng *(Bảy mươi lăm tỷ đồng)*;

6. Thời gian phân phối: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực;

7. Phương thức phân phối: Theo phương án nêu trong Bản cáo bạch;

8. Tổ chức tư vấn: Công ty cổ phần Chứng khoán FPT.

**Điều 3.** Công ty cổ phần Trung Đô và các tổ chức, cá nhân liên quan đến hồ sơ tuân thủ quy định tại Điều 11a Luật Chứng khoán và khoản 1 Điều 6 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi điểm b khoản 3 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025.

**Điều 4.** Ủy ban Chứng khoán Nhà nước tiếp nhận, xử lý hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 11a Luật Chứng khoán và điểm d khoản 1 Điều 6 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi điểm b khoản 3 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025.

**Điều 5.** Giấy chứng nhận này được lập thành năm (05) bản gốc (trong đó: 01 bản cấp cho Công ty cổ phần Trung Đô, 02 bản lưu tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, 01 bản gửi cho Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, 01 bản gửi cho Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam) và có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**KT.CHỦ TỊCH**
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Hoàng Văn Thu**

**ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.**

# BẢN CÁO BẠCH

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

TRUNGDO

*(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2900324272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22/02/2006, Sở Tài chính Tỉnh Nghệ An cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 17/07/2025)*

## CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

*(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 24/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 02 tháng 02 năm 2026)*

*Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày ..../..../2026 tại:*

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ (TDF)**

*Trụ sở chính:* Số 205, Đường Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An

Điện thoại: (0238) 3844 410 Fax: (0238) 3830 431

Website: https://trungdo.vn

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT**

*Trụ sở chính:* 52 đường Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, TP. Hà Nội

*Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh:* Tầng 3, Tòa nhà 136-138 Lê Thị Hồng Gấm, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh.

*Chi nhánh Đà Nẵng:* Số 100 Quang Trung, phường Hải Châu, TP. Đà Nẵng.

Điện thoại: 19006446 Fax: 024. 3773 9058

Website: https://www.fpts.com.vn/

*Phụ trách công bố thông tin:*

**Ông Đoàn Quang Lê** – Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc

Điện thoại: 0238.3844410

# CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

*(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2900324272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22/02/2006, Sở Tài chính Tỉnh Nghệ An cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 17/07/2025)*

## CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

| | | |
|---|---|---|
| Tên cổ phiếu | : | Cổ phiếu Công ty cổ phần Trung Đô |
| Loại cổ phiếu | : | Cổ phiếu phổ thông |
| Mệnh giá | : | 10.000 đồng/cổ phiếu |
| Giá chào bán | : | 10.000 đồng/cổ phiếu |
| Tổng số lượng cổ phiếu chào bán | : | 7.500.000 cổ phiếu |
| Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá | : | 75.000.000.000 đồng |

### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

**Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt**

Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà Platinum Residences, số 6 Nguyễn Công Hoan, Phường Giảng Võ, TP. Hà Nội.

Điện thoại: Tel: (024) 3761 3399 Fax: (024) 3761 5599

### TỔ CHỨC TƯ VẤN:

**Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT**

Trụ sở chính: 52 đường Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh: Tầng 3, Tòa nhà 136-138 Lê Thị Hồng Gấm, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh.

Chi nhánh Đà Nẵng: Số 100 Quang Trung, phường Hải Châu, TP Đà Nẵng.

Điện thoại: 19006446 Fax: (024) 3773 9058

Website: https://www.fpts.com.vn/

*(Phần này được cố ý để trống)*

# MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH ..... 8
1. Tổ chức phát hành ..... 8
2. Tổ chức tư vấn ..... 8
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ..... 9
1. Rủi ro về kinh tế ..... 9
2. Rủi ro về pháp luật ..... 15
3. Rủi ro đặc thù ..... 15
4. Rủi ro về đợt chào bán ..... 16
5. Rủi ro pha loãng ..... 16
6. Rủi ro quản trị công ty ..... 17
7. Rủi ro khác ..... 18
III. CÁC KHÁI NIỆM ..... 19
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH ..... 21
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành ..... 21
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển ..... 22
3. Cơ cấu tổ chức ..... 24
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý ..... 24
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối ..... 33
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ ..... 33
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác: ..... 39
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành ..... 39
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài ..... 40
10. Hoạt động kinh doanh ..... 40
11. Chính sách đối với người lao động ..... 79
12. Chính sách cổ tức ..... 81
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất ..... 81
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành ..... 81
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán ..... 81

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích ..... 82

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH ..... 82

1. Kết quả hoạt động kinh doanh ..... 82

2. Tình hình tài chính ..... 86

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành ..... 99

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức ..... 99

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, GIÁM ĐỐC, PHÓ GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG ..... 102

1. Thông tin về cổ đông sáng lập ..... 102

2. Thông tin về cổ đông lớn ..... 102

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát, Giám đốc, Phó Giám đốc, Kế toán trưởng ..... 107

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN ..... 123

1. Loại cổ phiếu ..... 123

2. Mệnh giá cổ phiếu ..... 123

3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán ..... 123

4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá ..... 123

5. Giá chào bán dự kiến ..... 123

6. Phương pháp tính giá ..... 123

7. Phương thức phân phối ..... 123

8. Đăng ký mua cổ phiếu ..... 124

9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu ..... 125

10. Phương thức thực hiện quyền ..... 126

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu ..... 126

12. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu ..... 127

13. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành ..... 127

14. Hủy bỏ đợt chào bán ..... 127

15. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài ..... 127

16. Các loại thuế có liên quan ..... 128

17. Thông tin về các cam kết ..... 129

18. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt ..... 129

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN ..... 130

1. Mục đích chào bán ..... 130
2. Phương án khả thi ..... 130
3. Thông tin về tình hình triển khai dự án ..... 130
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN 131
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN ..... 134
XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ ..... 134
XII. PHỤ LỤC ..... 135

# DANH MỤC BẢNG

Bảng 1. Quá trình tăng vốn....34
Bảng 2. Cơ cấu Cổ đông của Công ty tại ngày 30/07/2025....39
Bảng 3. Cơ cấu doanh thu thuần theo nhóm dịch vụ....43
Bảng 4. Cơ cấu lợi nhuận gộp theo nhóm dịch vụ....44
Bảng 5. Danh sách giá trị tài sản của Công ty....45
Bảng 6. Chi tiết một số tài sản lớn của công ty....46
Bảng 7. Cơ cấu doanh thu theo thị trường hoạt động....52
Bảng 8. Cơ cấu lợi nhuận theo thị trường hoạt động....52
Bảng 9. Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh chính năm 2024....54
Bảng 10. Các hợp đồng lớn trong giai đoạn 2023 – 2025....56
Bảng 11. Danh sách các khách hàng lớn của Công ty....66
Bảng 12. Danh sách nhà cung cấp lớn của Công ty....67
Bảng 13. So sánh CTCP Trung Đô với một số doanh nghiệp cùng ngành....69
Bảng 14. Kế hoạch kinh doanh năm 2025....76
Bảng 15. Cơ cấu lao động năm 2023 – năm 2025....79
Bảng 16. Tỷ lệ chi trả cổ tức 2 năm gần nhất của Công ty....81
Bảng 17. Kết quả hoạt động kinh doanh....82
Bảng 18. Vốn điều lệ....86
Bảng 19. Vốn kinh doanh....87
Bảng 20. Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty....88
Bảng 21. Mức lương bình quân....89
Bảng 22. Tình hình công nợ....89
Bảng 23. Các khoản phải thu....90
Bảng 24. Các khoản phải thu quá hạn....92
Bảng 25. Các khoản nợ phải trả....94
Bảng 26. Các khoản phải nộp theo luật định....95
Bảng 27. Số dư các quỹ theo luật định....96
Bảng 28. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu....97
Bảng 29. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức....99
Bảng 30. Cổ đông lớn là cá nhân....102
Bảng 31. Danh sách Hội đồng quản trị....107
Bảng 32. Danh sách Ban Kiểm soát....116
Bảng 33. Danh sách Ban Giám đốc....120
Bảng 34. Kế toán trưởng....120
Bảng 35. Lịch trình dự kiến phân phối Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu....125

# DANH MỤC HÌNH VẼ

Hình 1. Tăng trưởng GDP qua các năm ..... 9
Hình 2. Tỷ lệ tăng trưởng GDP của các ngành kinh tế qua các quý năm 2024 ..... 11
Hình 3. Tỷ lệ lạm phát qua các năm ..... 13

# I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

## 1. Tổ chức phát hành

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ (TDF)**

| | |
|---|---|
| **Ông: Nguyễn Hồng Sơn** | **Chức vụ: Chủ tịch HĐQT** |
| **Ông: Nguyễn Duy Hiền** | **Chức vụ: Giám đốc** |
| **Ông: Nguyễn Nam Khánh** | **Chức vụ: Kế toán trưởng** |

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

## 2. Tổ chức tư vấn

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT**

Đại diện Tổ chức tư vấn: **Ông Lê Hải Nam**

Chức vụ: Phó Giám đốc Tư vấn Tài chính Doanh nghiệp

*Quyết định Ủy quyền số 177-2024/QĐ/FPTS-FHR ngày 31/12/2024 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT*

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng số 164/2025/FPTS/FCF-HN/TDF giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT và Công ty cổ phần Trung Đô được ký kết ngày 22/09/2025. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Trung Đô cung cấp.

*(Phần này được cố ý để trống)*

# II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

## 1. Rủi ro về kinh tế

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty cần xem xét các tác động từ kinh tế vĩ mô, bao gồm các yếu tố quan trọng như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát và sự biến đổi của lãi suất. Những yếu tố này ảnh hưởng sâu rộng đến toàn bộ nền kinh tế và có tác động trực tiếp đến hiệu quả và triển vọng kinh doanh của Công ty. Do đó, Công ty cần có các dự báo và điều chỉnh kịp thời trước những biến động trong môi trường kinh tế vĩ mô, nhằm giảm thiểu rủi ro và tăng cường hiệu quả kinh doanh.

### *1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế*

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một yếu tố quan trọng đối với nền kinh tế. Nhìn chung, một nền kinh tế với tốc độ tăng trưởng tốt sẽ thúc đẩy nhu cầu về hàng hóa và dịch vụ của xã hội, khuyến khích gia tăng sản lượng công nghiệp, hỗ trợ các doanh nghiệp mở rộng hoạt động và nâng cao quy mô thị trường.

Trong giai đoạn 2023 - 2024, nền kinh tế Việt Nam đã cho thấy dấu hiệu phục hồi và phát triển mạnh mẽ. Năm 2024, theo Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội quý IV năm 2024 của Cục thống kê, nền kinh tế Việt Nam ghi nhận mức tăng trưởng ấn tượng 7,09% so với năm trước, vượt xa mục tiêu 6-6,5% đã đề ra, thuộc nhóm nền kinh tế có tốc độ tăng cao trên thế giới, gấp 2,2 lần dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu. Đây là mức tăng cao, chỉ đứng sau các năm 2018, 2019 và 2022 trong giai đoạn 2011-2024, phản ánh sự phục hồi mạnh mẽ và động lực phát triển bền vững của nền kinh tế. Không chỉ vượt mục tiêu, kết quả này còn cho thấy sự đa dạng và cân bằng trong cơ cấu kinh tế, khẳng định bản lĩnh vững vàng và khả năng thích ứng linh hoạt của Việt Nam trước những biến động toàn cầu. Quy mô GDP theo giá hiện hành năm 2024 ước đạt 11.511,9 nghìn tỷ đồng, tương đương 476,3 tỷ USD. GDP bình quân đầu người năm 2024 theo giá hiện hành ước đạt 114 triệu đồng/người, tương đương 4.700 USD, tăng 377 USD so với năm 2023.

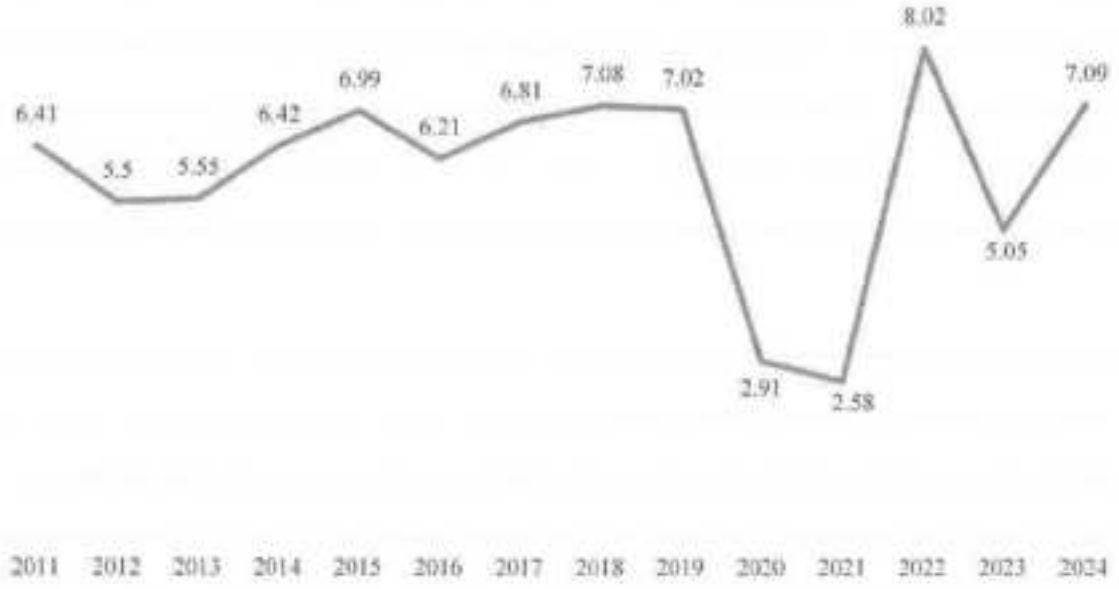
Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội quý IV và năm 2024 của Cục thống kê cho thấy, về cơ cấu nền kinh tế năm 2024, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,86%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,64%; khu vực dịch vụ chiếm 42,36%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,14% (cơ cấu tương ứng của năm 2023 là 11,86%; 37,58%; 42,30%; 8,26%).

Trong năm 2024, cơ cấu sử dụng GDP đã chứng kiến một số thay đổi quan trọng. Theo Thông cáo báo chí tình hình kinh tế - xã hội quý IV và năm 2024 do Cục thống kê biên tập, về cơ cấu sử dụng GDP năm 2024, tiêu dùng cuối cùng tăng 6,57% so với năm 2023; tích lũy tài sản tăng 7,20%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 15,45%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 16,10%.

Năng suất lao động của toàn nền kinh tế năm 2024 theo giá hiện hành ước đạt 221,9 triệu đồng/lao động (tương đương 9.182 USD/lao động, tăng 726 USD so với năm 2023); theo giá so sánh, năng suất lao động tăng 5,88% do trình độ của người lao động được cải thiện (tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng, chứng chỉ năm 2024 ước đạt 28,3%, cao hơn 1,1 điểm phần trăm so với năm 2023).

Mặc dù có những thách thức và biến động phức tạp của tình hình thế giới và trong nước, kinh tế Việt Nam năm 2024 vẫn ghi nhận mức tăng trưởng tích cực, khẳng định bản lĩnh vững vàng và sự thích ứng linh hoạt của đất nước. Việt Nam tiếp tục là điểm sáng trong bức tranh kinh tế toàn cầu, không ngừng nâng cao vị thế quốc tế và tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong tương lai.

**Hình 1. Tăng trưởng GDP qua các năm**




*Nguồn: Cục thống kê*

Theo Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội quý IV năm 2024 của Cục thống kê, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng trưởng mạnh mẽ ở mức 8,35%, đóng góp tới 45,17% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế. Cụ thể, ngành công nghiệp chế biến – chế tạo đạt mức tăng 8,32%, tạo đà cho tăng trưởng chung; ngành xây dựng tăng 7,87%, đóng góp 0,57 điểm phần trăm vào gia tăng giá trị toàn nền kinh tế. Đây là mức tăng trưởng cao nhất của ngành xây dựng trong giai đoạn gần đây, phản ánh nhu cầu thị trường lớn và ổn định.

CTCP Trung Đô, hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng, bất động sản và đầu tư hạ tầng, hưởng lợi trực tiếp từ xu hướng này khi sự phát triển của ngành xây dựng không chỉ thúc đẩy nhu cầu vật liệu xây dựng mà còn mở rộng cơ hội trong bất động sản và hạ tầng – những lĩnh vực cốt lõi trong mô hình kinh doanh của Công ty.

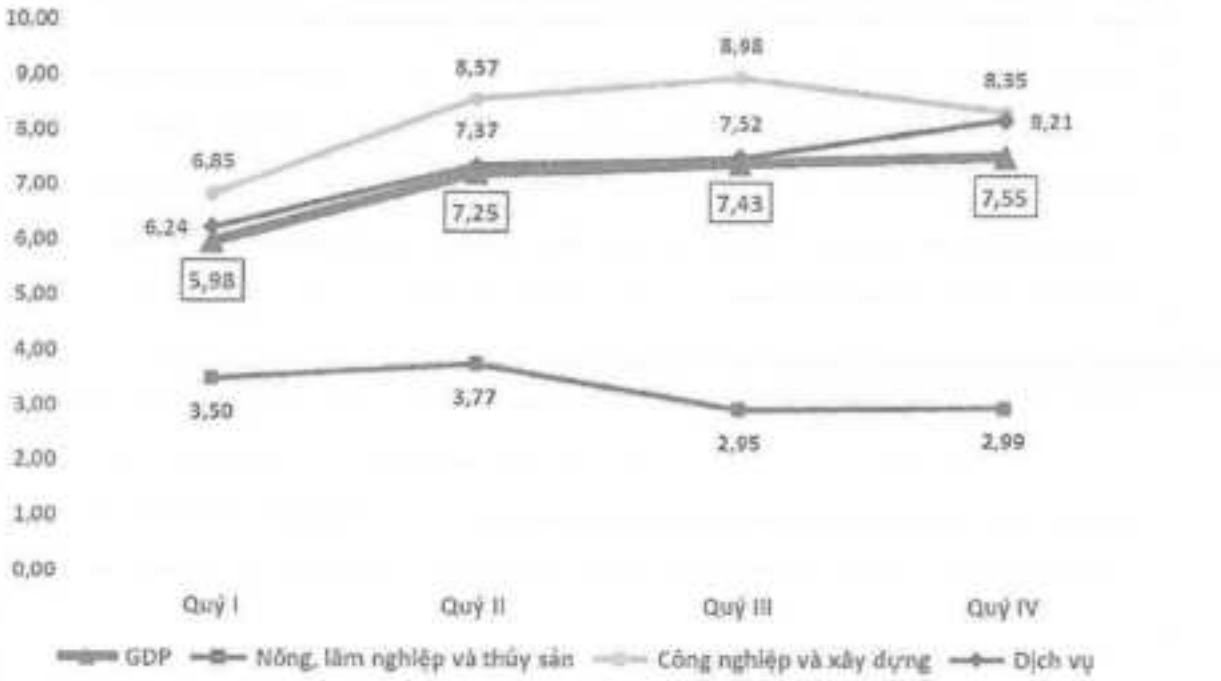
Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu đối mặt với nhiều biến động khó lường, nền kinh tế Việt Nam cũng chịu những tác động đa chiều. Biến động mạnh của tỷ giá ngoại tệ có thể làm gia tăng chi phí nhập khẩu nguyên vật liệu đầu vào phục vụ sản xuất vật liệu xây dựng. Đồng thời, nếu tăng trưởng kinh tế chậm lại, nhu cầu đầu tư xây dựng và bất động sản suy giảm, điều này có thể tác động trực tiếp đến nhu cầu thị trường đối với các sản phẩm và dịch vụ của CTCP Trung Đô.

Theo Báo cáo tình hình kinh tế – xã hội quý IV và năm 2025 của Cục Thống kê, GDP Việt Nam quý IV/2025 ước tăng 8,46% so với cùng kỳ và GDP cả năm 2025 ước tăng 8,02%, trong đó khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 9,73% trong quý IV và tăng 8,95% cho cả năm, tiếp tục là động lực quan trọng của tăng trưởng. Diễn biến này nhìn chung tạo nền tảng thuận lợi cho nhu cầu vật liệu xây dựng và hoạt động triển khai dự án, tuy nhiên môi trường vĩ mô vẫn tiềm ẩn các yếu tố rủi ro đối với Công ty Cổ phần Trung Đô (TDF). Cụ thể, CPI tháng 12/2025 tăng 3,48% so với cùng kỳ, CPI bình quân quý IV tăng 3,44% và CPI bình quân năm 2025 tăng 3,31%, cho thấy áp lực chi phí vẫn hiện hữu và có thể tác động đến giá vốn, chi phí vận hành, biên lợi nhuận của doanh nghiệp sản xuất VLXD. Đồng thời, chỉ số giá đô la Mỹ tháng 12/2025 tăng 3,68% so với cùng kỳ và bình quân năm 2025 tăng 3,92%, có thể làm gia tăng chi phí đối với các yếu tố đầu vào liên quan đến ngoại tệ/nhập khẩu và ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh. Bên cạnh đó, bối cảnh vốn và chi phí vốn vẫn chịu tác động từ điều hành tiền tệ theo hướng thận trọng; cùng với diễn biến thị trường bất động sản chưa thực sự ổn định ở một số phân khúc, các yếu tố này có thể ảnh hưởng

đến tiến độ tiêu thụ sản phẩm và dòng tiền trong ngắn hạn. Trước các biến động nêu trên, TDF cần tiếp tục tăng cường kiểm soát chi phí, chủ động phương án nguồn cung – dự trữ nguyên vật liệu và duy trì chính sách tài chính thận trọng nhằm hạn chế tác động bất lợi từ lạm phát, tỷ giá và biến động thị trường.

Tuy nhiên, với mạng lưới đối tác rộng lớn và hệ thống phân phối trải dài trên cả nước, Công ty có nền tảng vững chắc để ứng phó trước những thách thức của nền kinh tế. Khi kinh tế dần phục hồi, hoạt động đầu tư xây dựng và nhu cầu về bất động sản gia tăng trở lại, đây sẽ là động lực quan trọng giúp CTCP Trung Đô duy trì hoạt động kinh doanh ổn định, tiếp tục khẳng định vị thế trong lĩnh vực vật liệu xây dựng, bất động sản và hạ tầng. Theo các định hướng phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 của Chính phủ, đây là thời điểm quan trọng để các doanh nghiệp trong ngành xây dựng nói chung và Trung Đô nói riêng mở rộng quy mô, đầu tư đổi mới công nghệ, đẩy mạnh hoạt động nghiên cứu và phát triển (R&D), đồng thời củng cố hệ thống phân phối trên cả nước. Việc tăng trưởng kinh tế ổn định cũng tạo điều kiện thuận lợi để Công ty tiếp cận nguồn vốn giá rẻ hơn, thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư và mở rộng hợp tác quốc tế trong lĩnh vực phát triển đô thị và hạ tầng bền vững.

**Hình 2. Tỷ lệ tăng trưởng GDP của các ngành kinh tế qua các quý năm 2024**




*Nguồn: Cục thống kê*

### *1.2. Tỷ lệ lạm phát*

Bước sang năm 2024 và kéo dài đến hết quý IV/2025, thị trường hàng hóa toàn cầu tiếp tục vận động trong bối cảnh nhiều yếu tố bất định đan xen từ kinh tế, chính trị đến môi trường. Mặc dù lạm phát toàn cầu đã có xu hướng hạ nhiệt so với giai đoạn đỉnh năm 2022–2023 nhờ chính sách tiền tệ thắt chặt và giá năng lượng bớt căng thẳng, song các rủi ro địa chính trị, xung đột thương mại, cùng tình trạng gián đoạn chuỗi cung ứng cục bộ vẫn khiến giá nhiều loại hàng hóa cơ bản, đặc biệt là nguyên vật liệu xây dựng và chi phí logistics, khó duy trì trạng thái ổn định dài hạn. Bên cạnh đó, biến đổi khí hậu và các hiện tượng thời tiết cực đoan tiếp tục gia tăng, gây ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất, khai thác nguyên vật liệu và tiến độ triển khai các dự án xây dựng, qua đó tạo thêm áp lực chi phí cho doanh nghiệp.

Với đặc thù là nền kinh tế có độ mở cao, những biến động từ thị trường quốc tế tác động nhanh chóng đến kinh tế Việt Nam. Theo Báo cáo tình hình kinh tế – xã hội quý IV và năm 2025 của Cục Thống kê, năm 2025, nền kinh tế Việt Nam ghi nhận mức tăng trưởng GDP 8,02%, trong đó khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,95%, riêng ngành xây dựng tăng 9,62%, phản ánh sự phục hồi và mở rộng mạnh mẽ của hoạt động đầu tư, sản xuất. Tuy nhiên, đi kèm với tăng trưởng là áp lực lạm phát tiếp tục hiện hữu. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2025 tăng 3,31% so với năm 2024, CPI bình quân quý IV/2025 tăng 3,44% so với cùng kỳ năm trước, cho thấy mặt bằng giá cả duy trì ở mức cao hơn giai đoạn trước đại dịch nhưng vẫn trong mục tiêu kiểm soát của Chính phủ.

Trong đó, CPI bình quân năm 2025 tăng 3,31% chủ yếu do các nguyên nhân sau:

(i) Nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng tăng 6,08%, làm CPI chung tăng 1,38 điểm phần trăm; đáng chú ý giá nhà ở thuê tăng 7,33% và giá vật liệu bảo dưỡng nhà ở tăng 6,45%. Bên cạnh đó, giá điện sinh hoạt tăng 7,20% do nhu cầu sử dụng điện tăng và các đợt điều chỉnh giá bán lẻ điện bình quân.

(ii) Nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng 3,27%, tác động làm CPI chung tăng 1,17 điểm phần trăm; trong đó thực phẩm tăng 3,61% (tác động +0,80 điểm phần trăm), ăn uống ngoài gia đình tăng 3,81%, còn lương thực tăng 0,17%.

(iii) Nhóm thuốc và dịch vụ y tế tăng 13,07%, làm CPI chung tăng 0,61 điểm phần trăm, gắn với việc điều chỉnh giá dịch vụ y tế theo quy định.

(iv) Nhóm hàng hóa và dịch vụ khác tăng 4,78%, làm CPI chung tăng 0,17 điểm phần trăm.

(v) Nhóm giáo dục tăng 2,15%, làm CPI chung tăng 0,13 điểm phần trăm, do một số cơ sở giáo dục điều chỉnh học phí.

(vi) Nhóm thiết bị và đồ dùng gia đình tăng 1,66%, tác động làm CPI chung tăng 0,09 điểm phần trăm.

Các yếu tố góp phần kiềm chế CPI năm 2025 gồm:

(i) Nhóm giao thông giảm 2,14%, làm CPI chung giảm 0,21 điểm phần trăm (trong đó giá xăng giảm 8,53%).

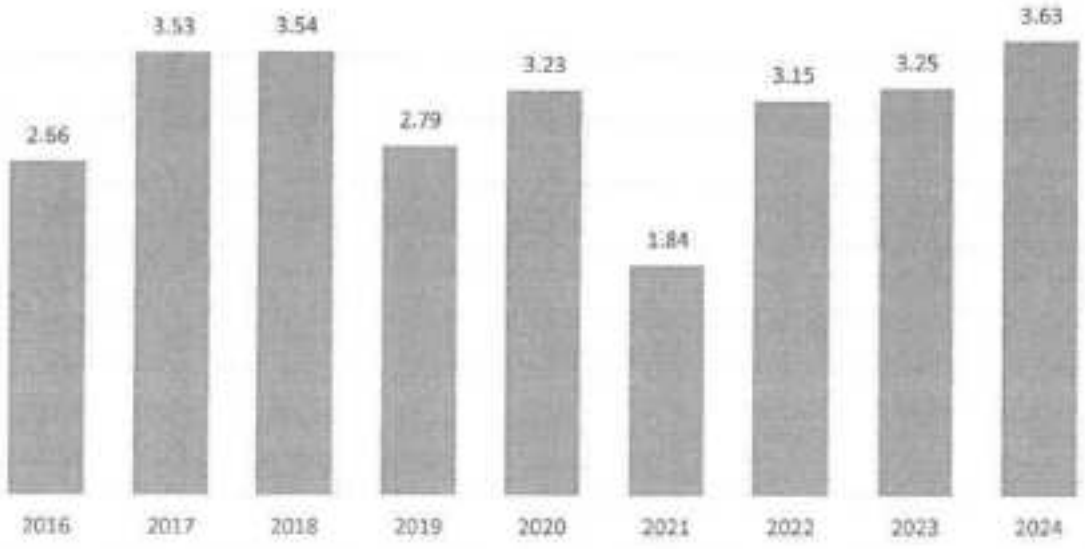
(ii) Nhóm thông tin và truyền thông giảm 0,45%, làm CPI chung giảm 0,02 điểm phần trăm (giá một số dòng điện thoại thế hệ cũ giảm).

Lạm phát gia tăng làm tăng chi phí sinh hoạt, khiến thu nhập thực tế của người dân suy giảm. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến sức mua đối với các sản phẩm bất động sản và dịch vụ xây dựng – những lĩnh vực chủ lực của CTCP Trung Đô. Khi giá cả hàng hóa thiết yếu và chi phí vận hành khác (như điện, nước, xăng dầu) tăng mạnh, người dân và doanh nghiệp có xu hướng thắt chặt chi tiêu, trì hoãn hoặc cắt giảm kế hoạch đầu tư xây dựng và mua sắm bất động sản. Mặt khác, lạm phát tác động tiêu cực đến các chỉ tiêu tài chính của Công ty, đặc biệt là chi phí sản xuất, chi phí bán hàng và chi phí tài chính. Giá nguyên vật liệu đầu vào, đặc biệt là các loại nguyên liệu phải nhập khẩu phục vụ sản xuất vật liệu xây dựng, gia tăng làm tăng giá vốn hàng bán, có thể thu hẹp biên lợi nhuận gộp nếu Công ty không kịp thời điều chỉnh giá bán. Đồng thời, chi phí lãi vay gia tăng trong bối cảnh chính sách tiền tệ thắt chặt cũng khiến chi phí tài chính tăng, là yếu tố đáng lưu ý khi Trung Đô có nhu cầu vay vốn lưu động để tài trợ cho hoạt động sản xuất cũng như mở rộng kinh doanh. Trong trường hợp lạm phát kéo dài, đồng tiền mất giá có thể làm giảm giá trị tài sản tiền tệ bằng nội tệ và gia tăng nghĩa vụ tài chính đối với các khoản vay ngoại tệ. Ngoài ra, áp

lực tăng chi phí vận hành như tiền lương, điện nước, vận chuyển và thuê kho bãi cũng góp phần làm tăng tổng chi phí hoạt động, ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận sau thuế. Đặc biệt, trong năm nay Trung Đô bắt đầu mở rộng sang thị trường xuất khẩu, biến động tỷ giá và chi phí logistics quốc tế cũng trở thành thách thức cần được quản trị chặt chẽ để bảo đảm hiệu quả kinh doanh.

Do đó, rủi ro lạm phát là một yếu tố khách quan gây ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Đối với doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực sản xuất và cung ứng vật liệu xây dựng, lạm phát cao sẽ tác động trực tiếp đến kết quả kinh doanh của Công ty do làm gia tăng chi phí đầu vào như nguyên vật liệu, nhân công và chi phí vận chuyển, từ đó gây áp lực lên biên lợi nhuận.

**Hình 3. Tỷ lệ lạm phát qua các năm**




*Nguồn: Cục thống kê*

### *1.3. Tỷ lệ lãi suất*

Lãi suất có ảnh hưởng sâu sắc đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Mức lãi suất cao không chỉ làm giảm nhu cầu vay vốn cho các dự án đầu tư và sản xuất kinh doanh, mà còn tăng chi phí tài chính và tạo ra rủi ro đòn bẩy cho doanh nghiệp. Những diễn biến tăng trưởng kinh tế; lãi suất; thay đổi nhu cầu đầu tư vào sản xuất kinh doanh; cơ hội đầu tư, xuất nhập khẩu… là những nhân tố ảnh hưởng tích cực đến sự gia tăng nhu cầu tín dụng của nhóm khách hàng doanh nghiệp.

Khi lãi suất tăng, chi phí vay vốn của các doanh nghiệp và hộ gia đình cũng tăng lên, từ đó làm giảm khả năng đầu tư vào bất động sản cũng như các dự án xây dựng. Điều này có thể khiến nhu cầu tiêu thụ sản phẩm và dịch vụ của CTCP Trung Đô chững lại, ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu. Hơn nữa, theo các báo cáo tổng kết về phát triển kinh tế – xã hội năm 2024 và năm 2025, mặt bằng lãi suất ở mức tương đối cao trong một số thời điểm khiến nhiều nhà đầu tư thận trọng trong việc mở rộng hoạt động, hạn chế triển khai dự án mới hoặc trì hoãn các kế hoạch đầu tư hạ tầng, qua đó gián tiếp làm thu hẹp quy mô thị trường mà Trung Đô tham gia. Ngoài ra, lãi suất cao thường đi kèm với xu hướng thắt chặt chính sách tài khóa, hạn chế nguồn vốn ưu đãi cho lĩnh vực xây dựng và bất động sản, từ đó gia tăng áp lực tài chính cho các doanh nghiệp trong ngành cũng như khách hàng – nhóm đối tượng tiêu thụ chính sản phẩm của Công ty.

Trong các cuộc họp và chỉ thị triển khai nhiệm vụ ngân hàng giai đoạn 2024–2025, Ngân hàng Nhà nước tiếp tục phát đi tín hiệu điều hành chính sách tiền tệ theo hướng ổn định vĩ mô, kiểm

soát lạm phát và hỗ trợ tăng trưởng kinh tế ở mức hợp lý, đồng thời tạo điều kiện để các tổ chức tín dụng tiếp cận nguồn vốn với chi phí phù hợp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp và nền kinh tế. Một số yếu tố thuận lợi hỗ trợ lập trường chính sách của Ngân hàng Nhà nước bao gồm:

(1) Lạm phát năm 2025 được kiểm soát trong mục tiêu của Chính phủ, với CPI bình quân năm 2025 tăng khoảng 3,31%, thấp hơn ngưỡng mục tiêu 4–4,5%;

(2) Chu kỳ thắt chặt tiền tệ của Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed) đã đạt đỉnh, góp phần giảm áp lực chênh lệch lãi suất giữa VND và USD, qua đó hỗ trợ ổn định thị trường tiền tệ trong nước.

Đồng thời, Ngân hàng Nhà nước tiếp tục chỉ đạo các tổ chức tín dụng tiết giảm chi phí hoạt động, đơn giản hóa thủ tục cho vay nhằm giảm mặt bằng lãi suất cho vay, tạo điều kiện cho doanh nghiệp và người dân tiếp cận vốn, góp phần phục hồi sản xuất kinh doanh và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Tính đến ngày 31/12/2025, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tiếp tục duy trì các công cụ điều hành lãi suất nhằm hỗ trợ nền kinh tế. Theo đó, các mức lãi suất điều hành cơ bản được giữ ổn định so với năm 2024, trong khi mặt bằng lãi suất cho vay tiếp tục có xu hướng giảm nhẹ so với giai đoạn đầu năm 2024. Mặc dù lãi suất huy động trong năm 2025 tăng trở lại ở một số kỳ hạn để đáp ứng nhu cầu vốn của hệ thống ngân hàng, lãi suất cho vay bình quân vẫn được điều chỉnh theo hướng hỗ trợ doanh nghiệp.

Trong điều hành chính sách tiền tệ, Ngân hàng Nhà nước tiếp tục giữ ổn định các mức lãi suất điều hành trong bối cảnh lãi suất thế giới vẫn neo ở mức cao, tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng tiếp cận nguồn vốn với chi phí hợp lý. Nhờ đó, lãi suất cho vay trong nước được duy trì ở mức phù hợp để hỗ trợ sản xuất kinh doanh, mặc dù chịu áp lực từ chi phí vốn và biến động tỷ giá. Đến cuối năm 2025, tỷ giá VND/USD tăng khoảng 3–4% so với cuối năm 2024, phản ánh áp lực từ thị trường quốc tế nhưng vẫn trong tầm kiểm soát của cơ quan điều hành.

Đồng thời, NHNN yêu cầu các TCTD: thực hiện nghiêm túc các chỉ đạo về hoạt động tiền tệ, tín dụng, các quy định về cấp tín dụng nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh, bảo đảm an toàn hệ thống và ổn định thị trường tiền tệ; tăng trưởng tín dụng an toàn, hiệu quả, lành mạnh, hạn chế nợ xấu gia tăng và phát sinh, đảm bảo an toàn hoạt động của TCTD; hướng tín dụng vào các lĩnh vực sản xuất, lĩnh vực ưu tiên, lĩnh vực là động lực tăng trưởng kinh tế theo chủ trương của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ; kiểm soát chặt chẽ đối với lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro; tiếp tục duy trì ổn định mặt bằng lãi suất tiền gửi và nỗ lực hơn nữa để giảm mặt bằng lãi suất cho vay thông qua tiết giảm chi phí, đơn giản hóa thủ tục hành chính, tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số. Với các giải pháp đồng bộ của NHNN, tính đến ngày 31/12/2024, tín dụng nền kinh tế tăng khoảng 15,08 % so với cuối năm 2023. Tín dụng tập trung vào các sản xuất - kinh doanh, lĩnh vực ưu tiên. Theo số liệu của NHNN, cuối năm 2023, tổng dư nợ tín dụng nền kinh tế khoảng 13,4 triệu tỷ đồng, đến cuối năm 2024 là khoảng 15,5 triệu tỷ đồng. Như vậy riêng năm 2024, hệ thống ngân hàng đã cung ứng thêm vào nền kinh tế vốn dư nợ khoảng 2,1 triệu tỷ đồng. Tổng cả năm 2024, doanh số cho vay năm 2024 là khoảng 23 triệu tỷ đồng, doanh số thu nợ là khoảng 21 triệu tỷ đồng để có được 7,09% tăng trưởng GDP.

Tuy nhiên, trong bối cảnh kinh tế, tiền tệ thế giới còn nhiều thách thức, điều hành chính sách tiền tệ thời gian tới sẽ khó khăn trong việc vừa phải ổn định kinh tế vĩ mô, vừa hỗ trợ phục hồi kinh tế. Do đó, đối mặt với rủi ro tăng lãi suất, Công ty sẽ bị ảnh hưởng tới lợi nhuận do chi phí tài chính tăng lên. Đồng thời, khi lãi suất biến động cũng khiến cho Công ty khó huy động vốn để thực hiện các mục tiêu đầu tư, xây dựng và mua sắm phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

**2. Rủi ro về pháp luật**

Rủi ro pháp luật là sự thay đổi trong luật pháp hay các quy định mới mà chính phủ đưa ra sẽ gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến tình trạng một hay một số hoạt động kinh doanh, ngành hay một thị trường.

Việc thay đổi luật hay các quy định do chính phủ hoặc cơ quan quản lý đưa ra có thể làm tăng chi phí vận hành của các công ty, giảm sức hấp dẫn của khoản đầu tư hoặc thay đổi một cách trực tiếp hoặc gián tiếp đến điều chỉnh các hoạt động của công ty và những chiến lược phát triển trong ngành. Hiện tại, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, các Nghị định, Thông tư liên quan đến lĩnh vực xây dựng – bất động sản. Ngoài ra, Công ty còn chịu sự điều chỉnh của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành. Việc thay đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật các quy định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Hệ thống pháp luật của Việt Nam vẫn đang hoàn thiện do đó mà rủi ro luật pháp trong thực tiễn vẫn có thể xảy ra. Để giảm bớt sự tác động tiêu cực đến hoạt động của Công ty, Công ty phải liên tục cập nhật những thay đổi trong môi trường pháp luật liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch hoạt động kinh doanh phù hợp. Việc chủ động nghiên cứu, nắm bắt những thay đổi và áp dụng những quy định hiện hành để đưa ra định hướng phát triển phù hợp sẽ giúp cho Công ty hạn chế được rủi ro này.

**3. Rủi ro đặc thù**

***3.1. Rủi ro môi trường và chính sách phát triển bền vững***

Trung Đô hoạt động trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng, bất động sản và hạ tầng – những ngành chịu ảnh hưởng lớn từ các chính sách kiểm soát môi trường và định hướng phát triển xanh, bền vững. Việc Chính phủ tăng cường siết chặt quy định về tiêu chuẩn phát thải, sử dụng nguyên liệu thân thiện môi trường, cũng như các cam kết quốc tế về giảm phát thải khí nhà kính có thể làm gia tăng chi phí sản xuất, yêu cầu Công ty phải đầu tư mạnh mẽ hơn vào đổi mới công nghệ và quy trình sản xuất. Nếu không kịp thời thích ứng, Công ty có thể đối mặt với nguy cơ bị hạn chế giấy phép, thu hẹp danh mục sản phẩm hoặc gia tăng chi phí R&D để phát triển vật liệu mới đáp ứng yêu cầu thị trường.

***3.2. Rủi ro tín dụng và quản lý công nợ***

Trong hoạt động kinh doanh, Trung Đô thường xuyên bán hàng cho các đại lý, nhà thầu xây dựng và doanh nghiệp bất động sản – nhóm khách hàng có nhu cầu lớn nhưng cũng thường mua theo hình thức thanh toán chậm. Điều này tạo áp lực lên dòng tiền và khả năng thu hồi công nợ. Trong bối cảnh thị trường bất động sản trầm lắng hoặc khách hàng gặp khó khăn tài chính, nguy cơ nợ xấu gia tăng có thể ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình tài chính của Công ty. Do đó, việc áp dụng các chính sách tín dụng chặt chẽ và chiến lược quản lý công nợ hiệu quả là yếu tố then chốt để duy trì sự ổn định tài chính.

***3.3. Rủi ro cạnh tranh và tính chu kỳ của ngành xây dựng – bất động sản***

Ngành xây dựng và bất động sản có tính cạnh tranh cao, không chỉ giữa các doanh nghiệp trong nước mà còn với các tập đoàn nước ngoài sở hữu công nghệ tiên tiến, tiềm lực tài chính mạnh. Các sản phẩm và dịch vụ của Trung Đô có thể chịu áp lực cạnh tranh từ các doanh nghiệp có khả năng cung ứng vật liệu với giá thành thấp hơn hoặc giải pháp xây dựng hiện đại hơn. Bên cạnh đó, ngành bất động sản mang tính chu kỳ rõ rệt, chịu ảnh hưởng từ chính sách tín dụng, biến động lãi suất và nhu cầu thị trường. Giai đoạn thắt chặt tín dụng, chi phí vốn cao hoặc nhu cầu đầu tư xây dựng suy giảm có thể ảnh hưởng đáng kể đến doanh thu và thị phần của Công ty.

**4. Rủi ro về đợt chào bán**

Đợt chào bán cổ phiếu của TDF sẽ phụ thuộc vào diễn biến thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức phát hành, các yếu tố vĩ mô, tâm lý của các nhà đầu tư, cũng như sự hấp dẫn của cổ phần công ty. Đồng thời, vì đợt phát hành không được bảo lãnh phát hành, có khả năng cổ phiếu không được bán hết cho các cổ đông hiện hữu. Trong trường hợp không bán hết số cổ phần dự định, Hội đồng quản trị (HĐQT) sẽ chủ động tìm kiếm các nguồn vốn khác để đảm bảo việc thực hiện kế hoạch hoạt động theo mục đích phát hành cổ phiếu.

Rủi ro của việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu dự kiến là 75.000.000.000 đồng sẽ được sử dụng để trả nợ vay ngân hàng. Việc sử dụng vốn này nhằm giảm thiểu gánh nặng tài chính cho công ty, đảm bảo ổn định tài chính và tăng trưởng bền vững trong dài hạn. Các rủi ro liên quan đến việc sử dụng tiền để trả nợ vay có thể bao gồm sự biến động về lãi suất, thay đổi về các điều kiện vay, hoặc khả năng trả nợ không đúng hạn nếu gặp khó khăn tài chính.

Tuy nhiên, với kinh nghiệm quản lý tài chính vững vàng và uy tín trong ngành, TDF đã có các biện pháp chủ động để giảm thiểu rủi ro này, bao gồm việc thương thảo các điều khoản vay hợp lý và linh hoạt với các ngân hàng đối tác. Hơn nữa, với năng lực quản trị tài chính hiệu quả, ban lãnh đạo công ty tin tưởng rằng số vốn thu được sẽ được sử dụng một cách hiệu quả để trả nợ, giúp công ty cải thiện tình hình tài chính và duy trì các mục tiêu phát triển bền vững trong tương lai.

**5. Rủi ro pha loãng**

Khi chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu có thể xuất hiện rủi ro pha loãng, bao gồm:

- Pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần – EPS (Earning per share)
- Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần – BV (Book value)
- Pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết
- Pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu chào bán thêm.

***5.1. Rủi ro pha loãng EPS***

Công thức tính toán pha loãng EPS dự kiến như sau:

$$EPS_{pha\ loãng} = \frac{E}{Q_{bq}}$$

*Trong đó:*

***$EPS_{pha\ loãng}$**: Thu nhập trên mỗi cổ phần pha loãng sau đợt chào bán thành công*

***E**: Tổng lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông*

***$Q_{bq}$**: Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (sau chào bán)*

*Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS) có thể giảm do thu nhập được chia cho số lượng cổ phiếu lớn hơn.*

***5.2. Rủi ro pha loãng BV***

Công thức tính pha loãng BV dự kiến như sau:

$$BV = \frac{NVCSH}{Q - CPQ}$$

*Trong đó:*

***NVCSH**: Nguồn vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông*

***Q**: Tổng số cổ phiếu đã chào bán*

***CPQ**: Tổng số cổ phiếu quỹ*

***BV**: Giá trị sổ sách cổ phiếu*

Với việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 4:1 với giá 10.000 đồng/cổ phần thì giá trị sổ sách cổ phiếu (BV) năm 2024 có thể giảm nếu tốc độ tăng của Tổng số cổ phiếu đã chào bán cao hơn tốc độ tăng của nguồn vốn chủ sở hữu.

***5.3 Rủi ro pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết***

Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt chào bán này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm mà cổ đông đang sở hữu).

***5.4. Rủi ro pha loãng của giá cổ phiếu dự kiến sau khi chào bán thêm cổ phiếu***

Vào ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu chào bán thêm của cổ đông hiện hữu, giá tham chiếu cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh trong trường hợp, giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền lớn hơn giá chào bán đối với quyền mua cổ phiếu, theo công thức sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (PR \times I)}{1 + I}$$

*Trong đó:*

***$P_{tc}$**: là giá tham chiếu điều chỉnh trong Ngày giao dịch Không hưởng quyền.*

**$PR_{t-1}$**: là giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày giao dịch Không hưởng quyền.

***I**: là tỷ lệ vốn tăng trong trường hợp thực hiện quyền mua thêm đối với cổ đông hiện hữu: được tính = 7.500.000 cổ phần chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu/ 30.000.000 cổ phần đang lưu hành tại thời điểm chào bán (I = 1).*

***PR**: Giá chào bán đối với quyền mua cổ phiếu (PR = 10.000 đồng/cổ phiếu).*

**6. Rủi ro quản trị công ty**

Quản trị công ty tốt có ý nghĩa quan trọng trong việc thúc đẩy sự phát triển của Công ty. Quản trị công ty liên quan đến mối quan hệ giữa HĐQT, Ban Giám đốc, các cổ đông và những bên có quyền lợi liên quan tạo nên định hướng và sự kiểm soát công ty. Tuy nhiên, những rủi ro xuất phát từ sự quản trị yếu kém là những rủi ro tiềm ẩn nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của Công ty, gây thiệt hại cho các cổ đông.

Đối với đợt phát hành này, Hội đồng quản trị Công ty đã đề xuất phương án tăng vốn khả thi và được đại hội đồng cổ đông thông qua. Điều này cho thấy sự tin tưởng của cổ đông và tính khả thi của phương án đề ra đối với sự phát triển của Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty luôn chủ động giảm thiểu tối đa các rủi ro về quản trị thông qua việc tăng cường xây dựng tính hiệu quả của hệ thống quản trị rủi ro, thực hiện nghiêm túc các quy định quản trị. Trên thực tế, kết quả kinh doanh những năm gần đây của Công ty chịu tác động chủ yếu từ biến động thị trường. Tuy vậy, nhờ sự thống nhất trong chỉ đạo của Ban Giám đốc, hoạt động điều hành vẫn duy trì ổn định, do đó rủi ro quản trị được đánh giá là không lớn.

**7. Rủi ro khác**

Bên cạnh những yếu tố rủi ro đã nêu trên, các rủi ro bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, dịch bệnh trong khu vực và trên thế giới đều có thể gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Các bất ổn về kinh tế, xã hội trong khu vực cũng như trên thế giới cũng có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Để hạn chế rủi ro, Công ty thường thu thập, nắm bắt kịp thời thông tin về những diễn biến tình hình kinh tế, chính trị, xã hội và thời tiết của Việt Nam cũng như các nước lân cận để lên kế hoạch điều hành Công ty một cách tối ưu, cơ cấu lại quy mô đầu tư của các dịch vụ mà Công ty đang cung cấp cho phù hợp với nhu cầu của thị trường.

*(Phần này được cố ý để trống)*

## III. CÁC KHÁI NIỆM

Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

| | | |
|---|---|---|
| **Bản cáo bạch** | : | Bản cáo bạch chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu Công ty cổ phần Trung Đô |
| **Cổ đông hiện hữu** | : | Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu |
| **Điều lệ Công ty** | : | Điều lệ Công ty cổ phần Trung Đô |
| **Tổ chức phát hành** | : | Công ty cổ phần Trung Đô |
| **Tổ chức tư vấn/FPTS** | : | Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT |
| **Luật Doanh nghiệp** | : | Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020; sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025. |
| **Luật Chứng khoán** | : | Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019; sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024. |

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

| | | |
|---|---|---|
| **BCTC** | : | Báo cáo tài chính |
| **BHXH** | : | Bảo hiểm xã hội |
| **BKS** | : | Ban kiểm soát |
| **BGĐ** | : | Ban Giám đốc |
| **BV** | : | Book value – Giá trị sổ sách |
| **CBCNV** | : | Cán bộ công nhân viên |
| **CMND/CCCD** | : | Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân |
| **Công ty TNHH** | : | Công ty Trách nhiệm hữu hạn |
| **CPI** | : | Consumer Price Index – Chỉ số giá tiêu dùng |
| **CTCP** | : | Công ty cổ phần |
| **CP** | : | Cổ phần |
| **ĐHĐCĐ** | : | Đại hội đồng cổ đông |
| **ĐL CH** | : | Đại lý cửa hàng |
| **EPS** | : | Earnings per shares - Thu nhập trên mỗi cổ phần |
| **GCN** | : | Giấy chứng nhận |
| **GDP** | : | Gross Domestic Product – Tổng sản phẩm quốc nội |
| **HĐNT** | : | Hợp đồng nguyên tắc |
| **HĐ** | : | Hợp đồng |
| **HĐQT** | : | Hội đồng Quản trị |
| **HĐKD** | : | Hoạt động kinh doanh |
| **IMF** | : | International Monetary Fund – Quỹ Tiền tệ Quốc tế |
| **NHNN** | : | Ngân hàng Nhà nước Việt Nam |

| | | |
|---|---|---|
| **NL** | : | Nguyên liệu |
| **NM** | : | Nhà máy |
| **Phó GĐ** | : | Phó Giám đốc |
| **Trung Đô, Công ty** | : | Công ty cổ phần Trung Đô |
| **PTTT** | : | Phát triển thị trường |
| **PCCC** | : | Phòng cháy chữa cháy |
| **ROA** | : | Return on total Assets - Tỷ suất Lợi nhuận trên Tổng tài sản bình quân |
| **ROE** | : | Return on common Equity - Tỷ suất Lợi nhuận trên Vốn chủ sở hữu bình quân |
| **ROS** | : | Return on sales - Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu |
| **R&D** | : | Research and Development – Nghiên cứu và phát triển |
| **Sở KH&ĐT** | : | Sở Kế hoạch và Đầu tư |
| **SGDCK** | : | Sở Giao dịch Chứng khoán |
| **SXKD** | : | Sản xuất kinh doanh |
| **SXVL** | : | Sản xuất vật liệu |
| **TGĐ** | : | Giám đốc |
| **TCPH** | : | Tổ chức phát hành |
| **TSCĐ** | : | Tài sản cố định |
| **TM&DV** | : | Thương mại và dịch vụ |
| **UBCKNN** | : | Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước |
| **UBHC** | : | Ủy ban hành chính |
| **UBND** | : | Ủy ban nhân dân |
| **USD** | : | Đô la Mỹ |
| **VCSH** | : | Vốn chủ sở hữu |
| **VND** | : | Việt Nam Đồng |
| **VSDC** | : | Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam |
| **VLXD** | : | Vật liệu xây dựng |
| **XN** | : | Xí nghiệp |
| **XM** | : | Xi măng |
| **XD** | : | Xây dựng |

Ngoài ra, những thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020, sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024; Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

# IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

## 1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

- **Tên công ty đầy đủ:** CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
- **Tên công ty bằng tiếng Anh:** TRUNG DO JOINT STOCK COMPANY
- **Tên viết tắt tiếng Anh:** TRUNG DO
- **Mã cổ phiếu:** TDF
- **Sàn đăng ký giao dịch: UPCOM**
- **Logo công ty:**

TRUNGDO

- **Địa chỉ trụ sở chính:** Số 205, Đường Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An
- **Điện thoại:** (0238) 3844 410 **Fax:** (0238) 3830 431
- **Vốn điều lệ:** 300.000.000.000 đồng *(Ba trăm tỷ đồng)*.
- **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:** Số 2900324272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22/02/2006, Sở Tài chính Tỉnh Nghệ An cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 17/07/2025.
- **Người đại diện theo pháp luật:** Ông Nguyễn Duy Hiền – Giám đốc.
- **Ngành nghề kinh doanh:**

| TT | Tên ngành | Mã ngành |
|---|---|---|
| 1 | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác<br>*- Chi tiết: Xây dựng hệ thống cấp và thoát nước, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị và nông thôn, hệ thống điện chiếu sáng; Xây dựng đê, kè, cảng biển; Xây dựng công trình công nghiệp, thủy lợi, đường dây và trạm biến áp* | 4299 (Chính) |
| 2 | Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét<br>*- Chi tiết: Sản xuất đá nung kết tấm lớn, gạch ốp lát Granite, ngói gốm sứ, gạch ngói tuynel các loại* | 2392 |
| 3 | Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao<br>*- Chi tiết: Sản xuất bê tông thương phẩm, các cấu kiện bê tông đúc sẵn, gạch không nung, vật liệu xây dựng khác* | 2395 |
| 4 | Chuẩn bị mặt bằng | 4312 |
| 5 | Vận tải hàng hóa bằng đường bộ | 4933 |
| 6 | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê<br>*- Chi tiết: Kinh doanh nhà ở, khách sạn, siêu thị* | 6810 |
| 7 | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan | 7110 |

| TT | Tên ngành | Mã ngành |
|---|---|---|
| | *- Chi tiết: Tư vấn thiết kế, thẩm tra thiết kế và dự toán các công trình: dân dụng (nhà ở và công trình công cộng), công nghiệp (nhà xưởng sản xuất, công trình phụ trợ, nhà kho, công trình kỹ thuật phụ thuộc), nông nghiệp (trại chăn nuôi, trạm chế biến nông sản, trạm kho nông nghiệp). Tư vấn khảo sát địa chất công trình; Tư vấn giám sát các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp* | |
| 8 | Hoạt động thiết kế chuyên dụng<br>*- Chi tiết: tư vấn thiết kế, thẩm tra thiết kế và dự toán các công trình: dân dụng (nhà ở và công trình công cộng), công nghiệp (nhà xưởng sản xuất, công trình phụ trợ, nhà kho, công trình kỹ thuật phụ thuộc), nông nghiệp (trại chăn nuôi, trạm chế biến nông sản, trạm kho nông nghiệp). Tư vấn khảo sát địa chất công trình.* | 7410 |
| 9 | Cho thuê xe có động cơ<br>*- Chi tiết: Cho thuê các loại xe máy, cẩu tháp, cẩu tự hành, xe nâng* | 7710 |
| 10 | Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác<br>*- Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị thi công* | 7730 |

*Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô*

**2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển**

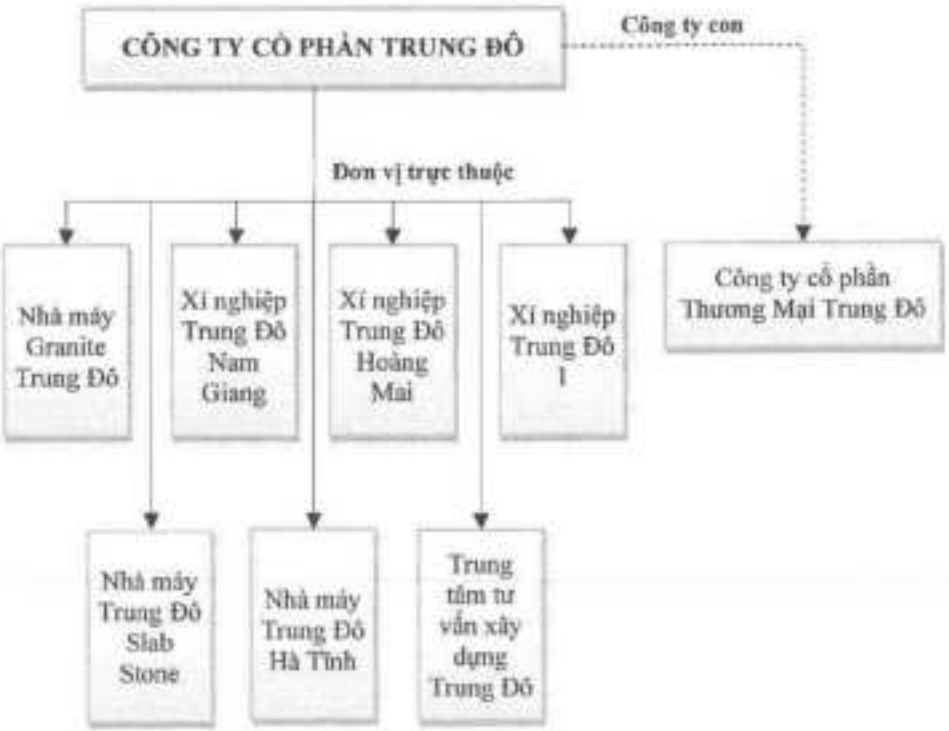
- Năm 1958: Công ty Kiến trúc Vinh được thành lập bởi Bộ Kiến trúc với 4 kỹ thuật viên trung cấp, 10 cán bộ có trình độ sơ cấp. Công ty phải đảm nhận những công việc rất lớn đòi hỏi kỹ thuật cao như xây dựng Nhà máy điện Vinh với công suất 8MW, Nhà máy đường Sông Lam, Nhà máy ép dầu Vinh, trụ sở UBHC 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,…
- 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 100m 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 tuynel để sản xuất gạch. Và Công ty đầu tư mới Nhà máy gạch ốp lát granite nhân tạo với công suất 1,5 triệu m2/năm.
- Ngày 20/11/2002, gạch Granite của Công ty đã chính thức xuất hiện trên thị trường miền Trung Việt Nam, kết quả sản xuất kinh doanh dây chuyền 1 với công suất 1,5 triệu m2/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 m2/năm và đầu tư dây chuyền sản xuất ngói gốm sứ tráng men lần đầu tiên ở Việt Nam theo công nghệ Italia.
- Tháng 5 năm 2008, Công ty đổi tên từ Công ty cổ phần Xây dựng số 6 thành Công ty cổ phần Trung Đô, với mục tiêu xây dựng và phát triển thương hiệu bền vững.
- Năm 2010, Công ty phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược; tăng vốn điều lệ từ 37 tỷ đồng lên 80 tỷ đồng. Thời điểm này, Công ty hợp tác liên danh với Công ty cổ phần Xây dựng đô thị và khu công nghiệp làm chủ đầu tư Nhà chung cư N03-T6 khu Ngoại giao đoàn – Bắc Từ Liêm – Hà Nội. Bên cạnh đó, Công ty làm chủ đầu tư dự án Nhà thu nhập thấp 7 tầng tại khối 7 phường Trung Đô, thành phố Vinh.
- Năm 2016, Công ty phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, vốn điều lệ tăng từ 80 tỷ đồng lên 92,63 tỷ đồng.
- Năm 2017, Công ty phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược, tăng vốn điều lệ lên 150 tỷ đồng để đầu tư Nhà máy sản xuất gạch xây áp dụng công nghệ bán khô, sử dụng nguyên liệu đất đồi với công suất 120 triệu viên/ năm tại xã Bắc Sơn, Thạch Hà, Hà Tĩnh.
- Ngày 20/03/2020, Công ty được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 18/2020/GCNCP-VSD, với tổng số lượng cổ phiếu đăng ký là 15.000.000 cổ phiếu. Ngày 12/05/2020, Cổ phiếu TDF của công ty chính thức giao dịch trên sàn UPCoM thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, với giá tham chiếu 19.000 đồng/cổ phiếu.

- Tháng 10/2020, Công ty hoàn thành đợt tăng vốn điều lệ từ 150 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng theo hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược.
- Năm 2023, Công ty hoàn thành xây dựng Nhà máy Trung Đô Slabstone tại Nghi Văn - Nghi Lộc - Nghệ An để sản xuất đá nhân tạo tấm lớn sử dụng dây chuyền thiết bị hiện đại Continue + do Hãng Sacmi - Italia cung cấp, công suất 3,5 triệu m2/năm.
- Năm 2025, thành lập công ty con là Công ty cổ phần thương mại Trung Đô, với nhiệm vụ phân phối sản phẩm gạch granite, gạch ốp lát cao cấp và đá nung kết tấm lớn do Công ty cổ phần Trung Đô sản xuất.

**3. Cơ cấu tổ chức**

Cơ cấu tổ chức của Công ty cổ phần Trung Đô như sau:



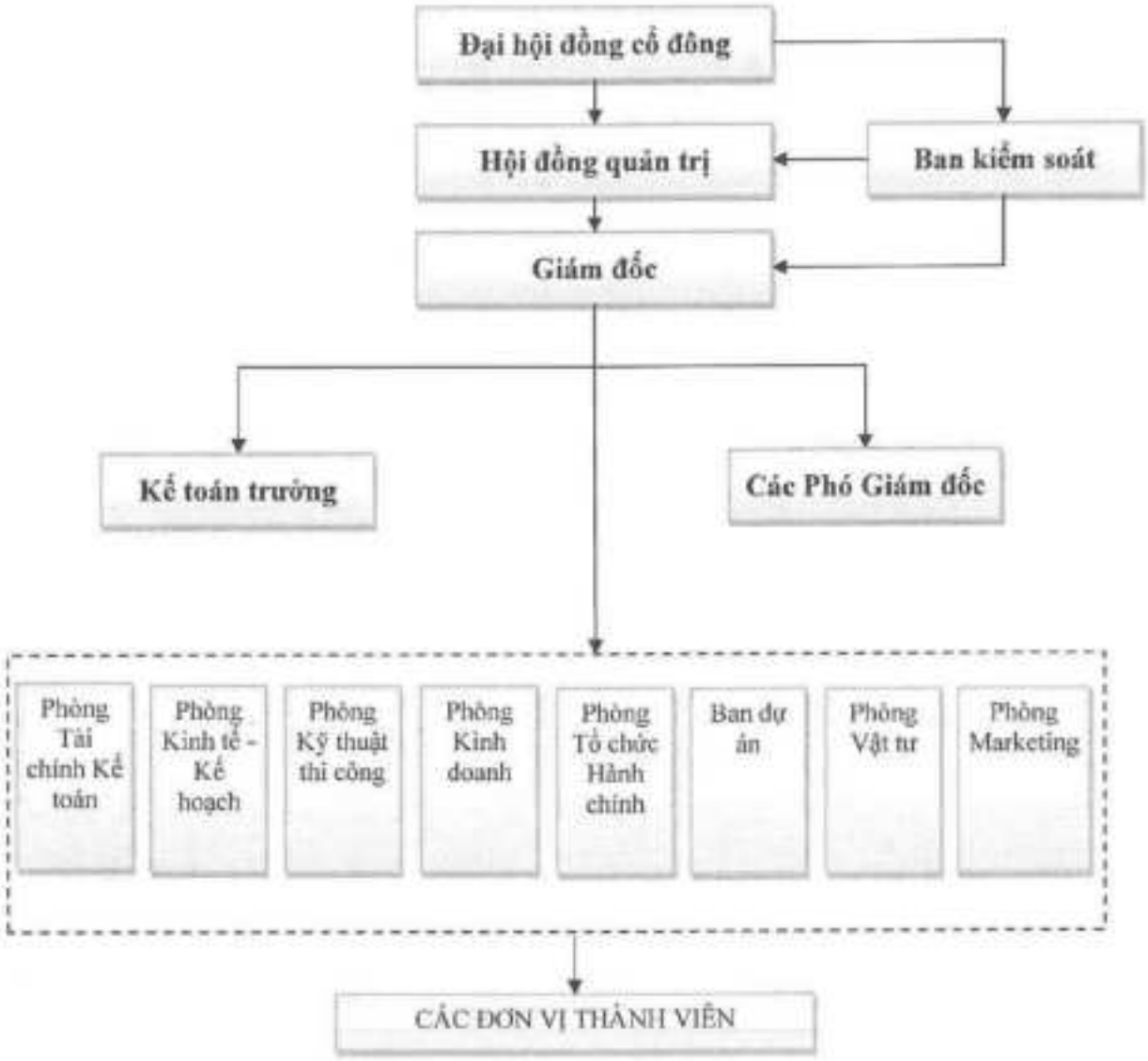

*Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô*

Công ty hiện tại đang có 7 đơn vị trực thuộc gồm Nhà máy Granite Trung Đô, Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang, Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai, Xí nghiệp Trung Đô 1, Nhà máy Trung Đô Slab Stone, Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh, Trung tâm tư vấn xây dựng Trung Đô và 1 Công ty con là Công ty cổ phần Thương Mại Trung Đô.

**4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý**

***4.1. Sơ đồ cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý***

*(Phần này được cố ý để trống)*




*Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô*

Công ty cổ phần Trung Đô đang áp dụng theo mô hình tổ chức của công ty cổ phần. Công ty cổ phần Trung Đô được tổ chức và hoạt động theo mô hình công ty cổ phần gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Giám đốc.

Mô hình này được xây dựng dựa trên mục tiêu phát triển kinh doanh của Công ty, tuân thủ theo pháp luật Việt Nam và các quy định tại Điều lệ Công ty. Qua quá trình phát triển ngày càng kiện toàn bộ máy quản lý, hiện bộ máy quản lý của Công ty có cơ cấu tổ chức như sau:

- **Đại hội đồng cổ đông**

  ĐHĐCĐ gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ thường niên họp ít nhất mỗi năm một lần, ngoài cuộc họp thường niên, ĐHĐCĐ có thể họp bất thường. ĐHĐCĐ có quyền và nghĩa vụ được quy định trong Luật pháp và Điều lệ Công ty. ĐHĐCĐ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, thành viên BKS của Công ty.

- **Hội đồng quản trị**

Do ĐHĐCĐ bầu ra, là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hàng năm; chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua Ban Giám đốc và các phòng ban khác.

- **Ban kiểm soát**

BKS do ĐHĐCĐ bầu ra, thay mặt cổ đông kiểm soát độc lập, khách quan và trung thực mọi hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty. Quyền và nghĩa vụ của BKS do Luật pháp và Điều lệ của công ty quy định. BKS hoạt động với 3 thành viên, độc lập với HĐQT và Ban điều hành.

- **Giám đốc**

Ban Giám đốc điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của HĐQT; chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Giúp việc cho Giám đốc còn có các Phó Giám đốc và Kế toán trưởng và các phòng ban chức năng của công ty. Quyền và nghĩa vụ của Ban Giám đốc do Luật pháp và Điều lệ công ty quy định.

### *4.2. Chức năng nhiệm vụ phòng, ban Công ty*

Các phòng ban/đơn vị trong công ty thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo chuyên môn, được xây dựng theo cơ cấu tinh giản, gọn nhẹ nhưng vẫn đảm bảo cho việc quản lý, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo chỉ đạo của các cấp quản lý.

*4.2.1. Phòng Tài chính Kế toán*

- Tham mưu cho Giám đốc và lãnh đạo Công ty trong lĩnh vực tài chính kế toán.
- Thường xuyên kiểm tra rà soát đội ngũ cán bộ nhân viên kế toán ở các đơn vị về ý thức trách nhiệm, trình độ chuyên môn, kết quả hoàn thành nhiệm vụ của từng người để kịp thời chấn chỉnh công tác kế toán thống kê ở các đơn vị trực thuộc và kiến nghị với Giám đốc Công ty, phòng TC-HC thay đổi bổ sung cán bộ đảm bảo thực hiện tốt công tác kế toán trong toàn Công ty.
- Thực hiện đầy đủ chế độ kế toán thống kê của Nhà nước. Hàng năm tổ chức tập huấn nghiệp vụ cho cán bộ nhân viên ngành tài chính kế toán và phổ biến những chế độ chính sách về kinh tế tài chính của Nhà nước mới ban hành để áp dụng trong Công ty.
- Tổ chức kiểm tra phản ánh chính xác, đầy đủ, kịp thời về hoạt động tài chính của Công ty, của các đơn vị trực thuộc báo cáo Giám đốc Công ty theo định kỳ để chấn chỉnh kịp thời hoạt động của công tác này trong toàn Công ty.
- Quản lý chặt chẽ tài sản, các nguồn vốn, các quỹ của Công ty và của Công ty giao cho các đơn vị đảm bảo việc sử dụng có hiệu quả, bảo tồn và phát triển, đề xuất với Giám đốc Công ty điều phối sử dụng các nguồn lực nói trên phục vụ kịp thời cho nhu cầu SXKD của Công ty.
- Trích nộp kịp thời và đầy đủ các khoản nộp ngân sách, các khoản nộp cấp trên, nộp BHXH, BHYT, BHTN theo quy định.
- Phối hợp với phòng kế hoạch đôn đốc các đơn vị đẩy nhanh tiến độ thi công, tích cực thu hồi vốn để hoàn thành nghĩa vụ với Nhà nước và cấp trên.
- Cùng phòng Kinh tế kế hoạch kiểm tra hướng dẫn các đơn vị SXVL, xây dựng giá thành sản phẩm đảm bảo tính đúng, tính đủ các khoản chi phí làm cơ sở để xác định hiệu quả SXKD của các đơn vị này.

- Cùng Phòng Kinh tế kế hoạch kiểm soát giá đầu ra, giá đầu vào nguyên nhiên vật liệu, năng lượng, sản phẩm đảm bảo công ty quản lý và điều hành giá cả trong các đơn vị SXVL và báo cáo phản ánh hằng ngày với Giám đốc Công ty để xử lý khi cần thiết.
- Tích cực thu hồi công nợ kể cả khách hàng ngoài và các đơn vị, cá nhân trong Công ty, những khó khăn vướng mắc không giải quyết được báo cáo Giám đốc Công ty kịp thời để có biện pháp giải quyết.
- Tổ chức thực hiện công tác kiểm kê định kỳ 6 tháng và năm, kiểm kê đột xuất đảm bảo chính xác kịp thời và trình giám đốc Công ty kết quả kiểm kê và tham mưu xử lý tồn tại.
- Thực hiện kiểm tra thường xuyên công tác tài chính kế toán và quyết toán tài chính hàng năm đối với các đơn vị trực thuộc, đánh giá phản ánh chính xác kết quả hoạt động SXKD và khuyết điểm trong công tác tài chính kế toán của các đơn vị và báo cáo Giám đốc Công ty để kịp thời chấn chỉnh.
- Phối hợp với Phòng Kế hoạch thực hiện công tác thanh quyết toán các công trình xây dựng, dự án do công ty đầu tư, thời gian hoàn thành 3 tháng đối với công trình dự án nhỏ, 6 tháng đến 1 năm đối với công trình dự án vừa và lớn.
- Làm thủ tục và chuyển tiền kịp thời cho các đơn vị, chủ nhiệm công trình trong thời gian 1 đến 3 ngày sau khi các đơn vị đã có đầy đủ hoá đơn chứng từ.
- Làm đầy đủ kịp thời báo cáo kế toán thống kê, báo cáo quyết toán tài chính theo quy định của Nhà nước, của Tổng công ty và cung cấp số liệu về tài chính có liên quan đến nhiệm vụ của các phòng ban khác.
- Cùng phòng kế hoạch tham mưu thực hiện các dự án đầu tư, liên doanh liên kết, góp vốn cổ phần, mua 1 phần hoặc toàn bộ tài sản của Doanh nghiệp khác theo quy định của pháp luật và của Tổng công ty.
- Làm bảo lãnh hợp đồng xây lắp và các hợp đồng kinh tế khác.
- Chịu trách nhiệm trước Giám đốc và Pháp luật về hoạt động tài chính kế toán của Công ty.

*4.2.2. Phòng Kinh tế - Kế hoạch*

- Tham mưu cho Giám đốc và lãnh đạo Công ty trong công tác kinh tế kế hoạch, công tác đầu tư, hợp đồng kinh tế và công tác liên doanh liên kết.
- Tham mưu về công tác kế hoạch
- Công tác hợp đồng kinh tế
- Thực hiện công tác đầu tư
- Thực hiện công tác liên doanh liên kết
- Thực hiện công tác kinh tế, tiếp thị.

*4.2.1. Phòng Kỹ thuật thi công*

- Tham mưu cho Giám đốc và lãnh đạo Công ty trong lĩnh vực thi công xây lắp, nghiên cứu khoa học, áp dụng sáng kiến cải tiến kỹ thuật, công nghệ và công tác an toàn lao động. Công tác quản lý, sử dụng xe máy, thiết bị, công nghệ trong toàn Công ty.
- Nghiên cứu, nắm vững quy trình, phạm quy về xây dựng và các văn bản pháp lý có liên quan để áp dụng tốt trong công việc của phòng được Giám đốc Công ty giao.
- Tổ chức thực hiện các quy trình thuộc hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO như Quy trình kiểm soát sản phẩm không phù hợp, quy trình kiểm soát văn bản chất lượng, quy trình hành động khắc phục, quy trình hành động phòng ngừa, quy trình kiểm soát hồ sơ chất

lượng, quy trình đánh giá chất lượng nội bộ và thực hiện các quy trình khác có liên quan đến Phòng Kỹ thuật thi công.

- Tổ chức thực hiện công tác áp dụng sáng kiến cải tiến kỹ thuật, cải tiến công nghệ để nâng cao hiệu quả sử dụng lao động, hiệu suất sử dụng máy móc thiết bị và chủ trì xét sáng kiến cải tiến kỹ thuật… lập hồ sơ trình hội đồng công ty xét duyệt.
- Chủ trì lập thiết kế tổ chức thi công các công trình lớn, nền móng và kết cấu phức tạp báo cáo Giám đốc Công ty.
- Kiểm tra xử lý những sai phạm về kỹ thuật, chất lượng, an toàn công trình vượt khả năng giải quyết của cơ sở.
- Xác nhận khối lượng hoàn thành để cho tạm ứng, thanh quyết toán đối với những công trình do Công ty trực tiếp quản lý, các đơn vị tham gia thi công.
- Tham gia ở góc độ kỹ thuật các công trình công ty dự thầu, đấu thầu.
- Xác định công trình thi công và sản phẩm vật liệu xây dựng đạt chất lượng cao và làm các thủ tục đăng ký trình Tổng công ty và Bộ Xây dựng công nhận.
- Được quyền đình chỉ những công việc, hạng mục công trình thi công vi phạm nghiêm trọng quy trình mà xét thấy nếu được tiếp tục thi công sẽ ảnh hưởng đến chất lượng công trình và báo cáo ngay với Giám đốc Công ty để xử lý.
- Hàng tháng báo cáo Giám đốc Công ty tình hình thực hiện tiến độ, chất lượng các công trình, sản phẩm vật liệu để Công ty có chủ trương biện pháp chấn chỉnh kịp thời.
- Tham gia hội đồng thi nâng ngạch cho Công nhân dự thi nâng bậc ở các đơn vị trực thuộc.
- Nghiên cứu tìm hiểu thị trường tham mưu cho Giám đốc Công ty về chất lượng, giá cả trong công tác đầu tư mua sắm xe máy thiết bị.
- Cân đối nhu cầu SXKD với năng lực máy móc thiết bị hiện có của Công ty và các đơn vị, tham gia cho Giám đốc điều phối xe máy thiết bị trong nội bộ Công ty đáp ứng cho nhu cầu SX của toàn Công ty.
- Thực hiện chức năng tham mưu cho Giám đốc và lãnh đạo Công ty về công tác bảo hộ lao động.

*4.2.2. Phòng Kinh doanh*

- Tham mưu, hỗ trợ Ban Giám đốc, Hội Đồng quản trị trong các công tác tiếp thị bán hàng, dịch vụ chăm sóc khách hàng và hậu mãi.
- Nghiên cứu, xây dựng chính sách bán hàng, đề xuất chiến lược và lập kế hoạch, triển khai kế hoạch phát triển thị trường nhằm mở rộng thị trường, tăng thị phần và doanh thu.
- Xây dựng kế hoạch kinh doanh hàng năm trình Ban Giám đốc phê duyệt để Công ty có kế hoạch chuẩn bị tài chính, nguồn lực và phương án sản xuất phù hợp. Xây dựng kế hoạch bán hàng tháng, quý, năm.
- Điều hành hệ thống tiếp thị, bán hàng của Công ty bao gồm bộ phận bán hàng tại các Nhà máy.
- Thu thập, tổng hợp và phân tích các thông tin thị trường: phân tích thông tin về các nhóm đối tượng khách hàng, nhu cầu hàng hóa, đặc điểm thanh toán, sức mua hàng, thông tin về sản phẩm, dịch vụ, giá cả. Thông tin về các sản phẩm cùng loại và đối thủ cạnh tranh để kịp thời điều chỉnh chính sách kinh doanh, nhằm thích ứng kịp thời với các biến động của thị trường.
- Nghiên cứu và phát triển thị trường xuất khẩu.
- Tổ chức phân chia khối thị trường và hệ thống bán hàng hợp lý, khoa học
- Xây dựng chế độ, chính sách cho nhân viên thị trường nhằm khuyến khích, thúc đẩy hiệu quả công việc.

- Tiếp nhận và xử lý đơn đặt hàng của khách hàng. Đánh giá sức mua và khả năng thanh toán của các khách hàng trước khi đưa ra quyết định tiếp nhận đơn hàng.
- Thực hiện đàm phán với khách hàng về giá cả, chủng loại hàng hóa, thời hạn giao hàng, điều khoản thanh toán, v.v.
- Là đầu mối soạn thảo các hợp đồng kinh tế liên quan đến hoạt động kinh doanh bán hàng.
- Đề xuất với Ban Lãnh đạo về nội dung và các chương trình làm việc với các đối tác, khách hàng. Đề xuất chi phí cho công tác tiếp thị và tiếp khách theo đúng quy định của Công ty. Kiểm soát và báo cáo các chi phí bán hàng.
- Tiếp nhận và xử lý thông tin phản hồi, khiếu nại của khách hàng về các nội dung: vận chuyển, thời gian giao hàng, chất lượng của hàng hóa và dịch vụ. Phản ánh kịp thời các khiếu nại của khách hàng cho những đơn vị chịu trách nhiệm liên quan.
- Tổ chức thực hiện công tác bán hàng hiệu quả.
- Lập báo cáo định kỳ về kết quả hoạt động kinh doanh bán hàng theo quy định của Công ty.
- Phối hợp với phòng kế toán xây dựng hạn mức công nợ đối với từng khách hàng. Chịu trách nhiệm giám sát kế hoạch thu hồi công nợ và đốc thúc khách hàng nhằm đảm bảo tỷ lệ nợ quá hạn trên tổng dư nợ ở mức an toàn, đảm bảo sử dụng hiệu quả dòng tiền cho hoạt động sản xuất kinh doanh
- Căn cứ vào nhu cầu của thị trường để đề xuất kế hoạch sản xuất nhằm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng.
- Cập nhật kịp thời những thay đổi liên quan đến yêu cầu của khách hàng đối với sản phẩm cho bộ phận thiết kế tạo mẫu sản phẩm.
- Tổ chức, điều phối công tác giao hàng và cho khách hàng.
- Tiếp nhận các thông tin về nhu cầu của thị trường hoặc khách hàng đối với sản phẩm mới.
- Thu thập ý kiến phản hồi của khách hàng về chính sách bán hàng của công ty.
- Tổ chức công tác dịch vụ hỗ trợ cho các nhân viên kinh doanh, chăm sóc khách hàng…
- Triển khai các hoạt động nghiên cứu thị trường, phát triển sản phẩm/dịch vụ mới.

*4.2.2. Phòng Tổ chức hành chính*

- Tham mưu cho Giám đốc và lãnh đạo Công ty trong công tác tổ chức hành chính, thông báo và xử lý thông tin nội bộ.
- Tham mưu giúp việc cho Giám đốc về lĩnh vực hành chính quản trị, y tế.
- Tham mưu về công tác tổ chức cán bộ
- Công tác lao động tiền lương
- Công tác thi đua khen thưởng – kỷ luật
- Công tác thanh tra, bảo vệ, quân sự, an ninh
- Thực hiện quy trình kiểm soát công văn đi, đến đã được Công ty ký ban hành.
- Thực hiện các nhiệm vụ quản lý hành chính.

*4.2.3. Ban dự án*

- Tham mưu cho Giám đốc và lãnh đạo Công ty về lĩnh vực dự án đầu tư xây dựng.
- Lập dự án đầu tư xây dựng và phương án kinh doanh khu nhà ở Nam Nguyễn Sỹ Sách – phía đông đường Lê nin.
- Thực hiện công tác điều hành và quản lý dự án đầu tư xây dựng theo các quy định hiện hành của Chính phủ về quản lý dự án.
- Quan hệ với các cơ quan hữu quan để giải quyết các thủ tục có liên quan đến dự án.

- Tổng kết đánh giá hiệu quả việc thực hiện dự án.

*4.2.4. Phòng Vật tư*

- Phòng vật tư có chức năng cung cấp thông tin và giá cả thị trường của các chủng loại vật tư nguyên vật liệu cho các đơn vị trực thuộc Công ty. Mua sắm, cung cấp vật tư nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm và thi công công trình cho toàn công ty. Chịu trách nhiệm trước HĐQT và Giám đốc Công ty về mọi mặt hoạt động của Phòng.
- Lập kế hoạch dự trù hàng năm, hàng quý, liên hệ mua sắm vật tư ,nguyên vật liệu, các thiết bị phục vụ cho sản xuất sản phẩm và thi công công trình theo quy định.
- Theo dõi đôn đốc kiểm tra việc thực hiện quy chế quản lý vật tư, nguyên vật liệu của các đơn vị trực thuộc Công ty theo quy định.
- Phối hợp với các đơn vị trực thuộc Công ty để tham gia nhập kho, sắp xếp kho tàng bảo quản vật tư nguyên vật liệu đảm bảo chất lượng, an toàn theo đúng chế độ chuyên môn và quy chế của Công ty.
- Tham mưu và thảo luận ký kết hợp đồng mua bán vật tư, nguyên vật liệu trong và ngoài nước cho Ban Lãnh đạo Công ty.
- Phối hợp với các Đơn vị trực thuộc trong định mức vật tư, nguyên vật liệu, trang thiết bị cho từng loại sản phẩm.
- Phối hợp với các đơn vị trực thuộc lập báo cáo tình hình thực hiện định mức tiêu hao vật tư, nguyên vật liệu của các đơn vị.
- Phối hợp với các đơn vị trong toàn công ty quản lý thiết bị, theo dõi, trình duyệt và tổ chức sửa chữa bảo dưỡng, bảo trì thiết bị cho toàn công ty.
- Theo dõi định mức và mua sắm các loại bảo hộ lao động phục vụ cho sản xuất và thi công của các đơn vị.

*4.2.5. Phòng Marketing*

- Phòng Marketing có chức năng thực hiện công tác marketing quảng bá sản phẩm và xây dựng thương hiệu. Phối hợp với các phòng ban để hình ảnh và thông điệp của Công ty được truyền tải thông suốt.
- Xây dựng và quản lý thương hiệu xác định doanh nghiệp, thông điệp và hoạt động của Công ty. Kiểm soát trải nghiệm, khách hàng và đối tác có được khi tương tác với Công ty.
- Triển khai các hoạt động nghiên cứu thị trường, phát triển sản phẩm/dịch vụ mới.
- Tiến hành quản lý chiến dịch cho các sáng kiến tiếp thị. Xác định mục tiêu và chiến dịch quảng cáo, tiếp thị và quản lý hiệu quả của chiến dịch.
- Sản xuất tài liệu tiếp thị và quảng cáo. Tạo các tài liệu mô tả và quảng bá các sản phẩm và/hoặc dịch vụ cốt lõi, được cập nhật khi các sản phẩm và dịch vụ phát triển.
- Xây dựng và quản lý nội dung website của Công ty.
- Đo lường, đánh giá hiệu quả truyền thông trên các kênh nội bộ và nền tảng số. Giám sát và quản lý phương tiện truyền thông xã hội.
- Sản xuất thông tin liên lạc nội bộ. Chịu trách nhiệm liên lạc với nhân viên thông qua bản tin và/hoặc mạng nội bộ.
- Là một kênh phát ngôn truyền thông của Công ty. Đóng vai trò là người phát ngôn cho Công ty hoặc hướng dẫn cách trả lời các câu hỏi của phương tiện truyền thông.

- Làm việc và giám sát các đối tác cung cấp dịch vụ marketing và truyền thông bao gồm các cơ quan quảng cáo, nhà cung cấp dịch vụ in ấn, cơ quan hoặc chuyên gia PR, nhà cung cấp Web, cơ quan báo chí…
- Phát triển thị trường xuất khẩu và trực tiếp thực hiện công tác xuất khẩu sản phẩm.

*4.2.5. Các đơn vị thành viên*

Thông tin về các đơn vị thành viên của Trung Đô như sau:

| Các đơn vị thành viên | 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 Vĩnh Xuân, Xã Hưng Đông, thành phố Vinh, Nghệ An | Sản xuất các loại gạch ốp lát, ngói gốm sứ GRANITE cao cấp. Công suất hoạt động 3,5tr m2/năm | Ông Trần Quốc Hùng – 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 Thái Duy Sơn – Giám đốc xí nghiệp |
| Xí nghiệp Trung Đô 1 | Số 15, đường Cù chính lan, P. Trung Đô, TP. Vinh, tỉnh Nghệ An | Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, sân bay, bến cảng, đường dây và các trạm biến thế điện; Sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn; San ủi mặt bằng | Ông Lê Trí Dũng – Giám đốc xí nghiệp |
| Nhà máy Trung Đô Slab Stone | Xã Nghi Văn, Huyện Nghi Lộc, Tỉnh Nghệ An | Sản xuất đá nhân tạo tấm lớn và các VLXD khác | Ông Nguyễn Duy Hiền - Giám đốc Công ty kiêm Giám đốc Nhà máy |
| Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh | Thôn Xuân Sơn, xã Bắc Sơn, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh | Sản xuất các loại gạch xây, ngói lợp các loại. Công suất 120 triệu viên/ năm | Ông Lê Xuân Đạt – Giám đốc xí nghiệp |

| Các đơn vị thành viên | Địa chỉ | Hoạt động kinh doanh chính | Người đại diện 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 Văn Khánh – Giám đốc |

*(Phần này được cố ý để trống)*

**5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối**

***5.1. Danh sách công ty mẹ***

Không có.

***5.2. Danh sách Công ty con, công ty liên doanh, liên kết:***

❖ ***Công ty con:***

**Công ty cổ phần Thương Mại Trung Đô**

- Ngày thành lập: 15/09/2025
- Vốn điều lệ: 1.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ đồng).*
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3 tòa nhà Trungdo CT21, Số 42, Đường Lê nin, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An.
- Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 2902246291 đăng ký lần đầu ngày 15/09/2025 do Sở Tài chính tỉnh Nghệ An cấp, cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 06/01/2025.
- Hoạt động kinh doanh chính: Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (Mã ngành: 4663).
- Tỷ lệ sở hữu của tổ chức phát hành tại công ty này: 80%.
- Tỷ lệ biểu quyết của tổ chức phát hành tại công ty này: 80%.
- Tỷ lệ sở hữu của công ty này tại tổ chức phát hành: 0%.
- Tỷ lệ biểu quyết của công ty này tại tổ chức phát hành: 0%.
- Căn cứ khoản 1 Điều 113 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, các cổ đông phải thanh toán đủ số cổ phần đã đăng ký mua trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Tính đến thời điểm 15/12/2025, các cổ đông của Công ty cổ phần Thương Mại Trung Đô (kể cả Công ty cổ phần Trung Đô) đã hoàn thành việc góp vốn thành lập công ty với Vốn điều lệ là 1.000.000.000 đồng.

❖ ***Công ty liên doanh, liên kết:*** Không có.

**6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ**

***6.1. Thông tin về quá trình giảm vốn điều lệ***

Không có.

***6.2. Thông tin về quá trình tăng vốn điều lệ***

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.

Tiếp đó, vào năm 2017, vốn điều lệ được nâng lên 150 tỷ đồng thông qua phương thức chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược để đầu tư Nhà máy sản xuất gạch xây áp dụng công nghệ bán khô.

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. Sau đó vào 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.

**Bảng 1. Quá trình tăng vốn**

| Thời điểm tăng vốn | Vốn điều lệ trước khi tăng *(đồng)* | Giá trị VĐL tăng thêm | Vốn điều lệ sau khi tăng *(đồng)* | Hình thức tăng vốn | Căn cứ pháp lý | Đơn vị cấp | Ý kiến của đơn vị kiểm toán *(nếu có)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | - | 13.000.000.000 | 13.000.000.000 | Cổ phần hóa doanh nghiệp | - Giấy chứng nhận doanh nghiệp mã số 2900324272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22/02/2006. | Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Nghệ An | Không có |
| 2008 | 13.000.000.000 | 24.000.000.000 | 37.000.000.000 | Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, cán bộ quản lý và người lao động, đối tác chiến lược | - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 38/CT-ĐHĐCĐ ngày 12/12/2007 Công ty CP Xây dựng số 6;<br>- Nghị quyết HĐQT ngày 20/12/2007 về việc thông qua phương án chi tiết phát hành thêm cổ phần để tăng vốn điều lệ từ 13 tỷ đồng lên 37 tỷ đồng;<br>- Giấy chứng nhận ĐKKD số 270300803 đăng ký lần đầu ngày 22/02/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 08/05/2008. | UBCKNN (*)<br>Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Nghệ An | Không có |
| 2010 | 37.000.000.000 | 43.000.000.000 | 80.000.000.000 | Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược | - Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 16/11/2009 CTCP Trung Đô về việc thông qua phương án chào bán thêm cổ phần và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành;<br>- Nghị quyết HĐQT ngày 28/10/2009 về việc thông qua phương án phát hành thêm cổ phần để tăng vốn điều lệ từ 37 tỷ đồng lên 80 tỷ đồng;<br>- Nghị quyết HĐQT ngày 10/12/2009 về việc thông qua danh sách đối tác chiến lược dự kiến chào bán cổ phần;<br>- Văn bản số 561/UBCK-GCN của UBCKNN về việc cấp giấy chứng nhận đăng ký chào | UBCKNN<br>Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Nghệ An | Không có |

| Thời điểm tăng vốn | Vốn điều lệ trước khi tăng *(đồng)* | Giá trị VĐL tăng thêm | Vốn điều lệ sau khi tăng *(đồng)* | Hình thức tăng vốn | Căn cứ pháp lý | Đơn vị cấp | Ý kiến của đơn vị kiểm toán *(nếu có)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | bán cổ phiếu ra công chúng cho CTCP Trung Đô;<br>- Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của CTCP Trung Đô ngày 19/08/2010;<br>- Giấy chứng nhận ĐKKD số 2900324272 đăng ký lần đầu ngày 22/02/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 20/12/2010. | | |
| 2016 | 80.000.000.000 | 12.632.400.000 | 92.632.400.000 | Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức | - Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 29/06/2016 của CTCP Trung Đô;<br>- Nghị quyết số 17/HĐQT-NQ ngày 03/08/2016 về việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu;<br>- Báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 213/CT-TCKT ngày 08/08/2016;<br>- Công văn số 5587/UBCK-QLCB ngày 22/08/2016 của UBCKNN về tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức;<br>- Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 274/CT-TCKT ngày 11/10/2016;<br>- Công văn số 7011/UBCK-QLCB của UBCKNN về việc báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức;<br>- Giấy chứng nhận ĐKKD số 2900324272 đăng ký lần đầu ngày 22/02/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 24/01/2017. | UBCKNN<br>Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Nghệ An | Không có |

| Thời điểm tăng vốn | Vốn điều lệ trước khi tăng *(đồng)* | Giá trị VĐL tăng thêm | Vốn điều lệ sau khi tăng *(đồng)* | Hình thức tăng vốn | Căn cứ pháp lý | Đơn vị cấp | Ý kiến của đơn vị kiểm toán *(nếu có)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2017 | 92.632.400.000 | 57.367.600.000 | 150.000.000.000 | Phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược | - Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 29/06/2017 của CTCP Trung Đô;<br>- Nghị quyết HĐQT số 27/2017/NQ-HĐQT ngày 11/09/2017 về việc thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành;<br>- Nghị quyết HĐQT số 22/2017/NQ-HĐQT ngày 26/07/2017 về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ, phương án sử dụng số vốn thu được từ đợt phát hành, thông qua hồ sơ phát hành;<br>- Công văn số 7263/UBCK-QLCB của UBCKNN về việc nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán riêng lẻ của CTCP Trung Đô;<br>- Báo cáo kết quả chào bán riêng lẻ ngày 28/12/2017 của CTCP Trung Đô;<br>- Công văn số 129/UBCK-QLCB của UBCKNN về việc nhận được báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ của CTCP Trung Đô;<br>- Giấy chứng nhận ĐKKD số 2900324272 đăng ký lần đầu 22/02/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 23/02/2018. | UBCKNN<br>Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Nghệ An | Không có |
| 2020 | 150.000.000.000 | 150.000.000.000 | 300.000.000.000 | Chào bán cổ phiếu ra công chúng và chào bán | - Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên ngày 29/05/2019 của CTCP Trung Đô; | UBCKNN | Không có |

| Thời điểm tăng vốn | Vốn điều lệ trước khi tăng *(đồng)* | Giá trị VĐL tăng thêm | Vốn điều lệ sau khi tăng *(đồng)* | Hình thức tăng vốn | Căn cứ pháp lý | Đơn vị cấp | Ý kiến của đơn vị kiểm toán *(nếu có)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược *(Trong đó, chào bán cổ phiếu ra công chúng là 7.500.000 cổ phiếu và chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược là 7.500.000 cổ phiếu)* | - Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 56/NQ-TRUNGDO ngày 10/12/2019 của CTCP Trung Đô;<br>- Nghị quyết HĐQT số 60/NQ-HĐQT ngày 17/12/2019 về việc triển khai chi tiết phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ năm 2019;<br>- Nghị quyết HĐQT số 26/NQ-HĐQT ngày 15/05/2020 về việc 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 cổ phiếu riêng lẻ;<br>- Nghị quyết HĐQT số 21/NQ-HĐQT ngày 14/04/2020 về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng;<br>- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu số 152 /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 03/08/2020;<br>- Báo cáo số 683/CT-TCKT về việc Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và chào bán riêng lẻ cho Nhà đầu tư chiến lược;<br>- Công văn số 6340/UBCK-QLCB ngày 22/10/2020 của UBCKNN về việc nhận được báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu của CTCP Trung Đô; | Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Nghệ An | |

| Thời điểm tăng vốn | Vốn điều lệ trước khi tăng *(đồng)* | Giá trị VĐL tăng thêm | Vốn điều lệ sau khi tăng *(đồng)* | Hình thức tăng vốn | Căn cứ pháp lý | Đơn vị cấp | Ý kiến của đơn vị kiểm toán *(nếu có)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | - Giấy chứng nhận ĐKKD số 2900324272 đăng ký lần đầu 22/02/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 10/11/2020. | | |

*(*) Đối với đợt phát hành để tăng vốn điều lệ năm 2008, Công ty đã thực hiện đầy đủ các thủ tục xin phép và báo cáo kết quả phát hành cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo đúng quy định. Tuy nhiên do thời gian đã lâu, Công ty không còn lưu đầy đủ tài liệu của lần tăng vốn trên. Công ty cam kết các lần tăng vốn điều lệ của Công ty đều được xin phép đúng theo luật định.*

*(Phần này được cố ý để trống)*

**7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác:**

Các khoản góp vốn, thoái vốn trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Tổ chức phát hành: **Không có.**

**8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành**

***8.1. Cổ phiếu phổ thông***

- Thông tin cổ phần, cổ đông, cổ phiếu:

| | |
|---|---|
| **Tổng số cổ phần đã phát hành:** | 30.000.000 cổ phần |
| **Loại cổ phần đang lưu hành:** | Phổ thông |
| **Mệnh giá cổ phần:** | 10.000 đồng/cổ phần |
| **Cổ phiếu quỹ:** | 0 cổ phần |
| **Số lượng cổ phần đang lưu hành:** | 30.000.000 cổ phần |
| **Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng:** | 0 cổ phần |
| **Số lượng cổ phần tự do chuyển nhượng:** | 30.000.000 cổ phần |

**Bảng 2. Cơ cấu Cổ đông của Công ty tại ngày 30/07/2025**

| STT | Cổ đông | Số lượng cổ đông (người) | Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần) | Giá trị cổ phần nắm giữ (đồng) | Tỷ lệ trên vốn điều lệ (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| **I** | **Trong nước** | **549** | **30.000.000** | **300.000.000.000** | **100%** |
| 1 | Cá nhân | 544 | 25.182.968 | 251.829.680.000 | 83,94% |
| 2 | Tổ chức | 5 | 4.817.032 | 48.170.320.000 | 16,06% |
| **II** | **Nước ngoài** | - | - | - | - |
| 1 | Cá nhân | - | - | - | - |
| 2 | Tổ chức | - | - | - | - |
| **III** | **Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ** | - | - | - | - |
| **IV** | **Cổ phiếu quỹ** | - | - | - | - |
| | **Tổng cộng** | **549** | **30.000.000** | **300.000.000.000** | **100%** |

*Nguồn: Dựa trên danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày 30/07/2025 của TDF do VSDC cung cấp*

*8.2. Cổ phiếu ưu đãi*

Không có.

*8.3. Các loại chứng khoán khác*

Không có.

**9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài**

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định của pháp luật: Công ty cổ phần Trung Đô (TDF) đã thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa theo quy định tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP và nhận được Văn bản số 6057/UBCK-PTTT ngày 12/09/2022 của UBCKNN về hồ sơ thông báo SHNN tối đa của CTCP Trung Đô, theo đó, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty là 0%.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: Không có quy định.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành hiện tại: 0%. *(Theo danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày 30/07/2025 của TDF do VSDC cung cấp)*

**10. Hoạt động kinh doanh**

Công ty Cổ phần Trung Đô hoạt động trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng (gạch Granite, gạch, ngói tuynel, bê tông thương phẩm,…), hoạt động kinh doanh bất động sản và đầu tư hạ tầng. Công ty giữ vai trò quan trọng trong việc cung cấp các sản phẩm và giải pháp phục vụ xây dựng, góp phần thúc đẩy phát triển đô thị, nâng cao chất lượng công trình và đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của thị trường xây dựng tại Việt Nam.

*10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh*

*10.1.1. Ngành nghề kinh doanh chính*

Các ngành nghề chính mà công ty đang hoạt động bao gồm: sản xuất gạch Granite, sản xuất gạch, ngói tuynel, hoạt động đầu tư bất động sản - dịch vụ, sản xuất bê tông thương phẩm, hoạt động xây lắp và hoạt động tư vấn thiết kế - kinh doanh khác.

*10.1.2. Sản phẩm, dịch vụ chính*

**Sản phẩm chính:**

❖ **Sản xuất gạch Granite:**

- Đây là sản phẩm được làm từ bột (hạt) đá, chất kết dính và tạo màu, sau đó được ép với cường độ cao và mài bóng. Nhờ đó, chất lượng sản phẩm rất tốt, có độ bền cao. Hiện nay, sản phẩm gạch ốp lát Granite đang thể hiện được tính ưu việt vượt trội so với dòng sản phẩm gạch ốp lát Ceramic (gạch nung tráng men) nên được khách hàng rất ưa chuộng. Sản phẩm gạch Granite được sản xuất trên dây chuyền công nghệ hiện đại của Italia, đạt tiêu chuẩn Châu Âu. Đây là hoạt động sản xuất kinh doanh mang lại nguồn thu rất lớn cho Công ty với năng lực sản xuất và tiêu thụ khoảng 2.800 triệu m2/năm.
- 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 cung cấp tại địa phương.
- Hiện nay, các sản phẩm gạch Granite thương hiệu Trung Đô bao gồm: gạch lát Granite hạt, gạch lát Granite muối tiêu, gạch lát Granite vân mây, gạch lát Granite chống trơn, Gạch lát KTS Porcelain, Gạch lát KTS Ceramic, Gạch lát sân vườn KTS Granite, Gạch lát KTS Granite,

Gạch ốp KTS Porcelain, Gạch ốp KTS Ceramic,... với đầy đủ các kích cỡ: 60 x 90, 60 x 60, 30 x 60, 50 x 50, 40 x 40, 30 x 45 và 30 x 30.

- Thị trường tiêu thụ của sản phẩm gạch Granite chủ yếu là Nghệ An, Hà Tĩnh, TP Hồ Chí Minh, Hà Nội và các tỉnh thành khác trong nước. Ngoài ra còn xuất khẩu đi các nước như: Iraq, Campuchia, Thái Lan, Úc, Đài Loan.

❖ **Sản xuất gạch, ngói Tuynel Trung Đô:**

- Trung Đô hiện là một trong những đơn vị sản xuất gạch Tuynel lớn tại khu vực Bắc Trung Bộ, với công suất thiết kế 120 triệu viên/năm và sản lượng tiêu thụ ổn định khoảng 100–120 triệu viên/năm.
- Gạch Tuynel Trung Đô được sản xuất trên dây chuyền công nghệ bán dẻo hiện đại. Nguyên liệu đất đồi sau khi phối trộn được tạo hình bằng ép áp lực cao, than được trộn lẫn trong nguyên liệu để khi nung trong lò Tuynel liên tục gạch được đốt cháy đều từ trong ra ngoài, đảm bảo sản phẩm có cường độ cao, màu sắc đồng đều và độ bền vượt trội, đạt tiêu chuẩn TCXDVN 1450-2009.
- Nguồn nguyên liệu chính là đất sét, đất đồi tại Nghệ An, kết hợp với phế thải công nghiệp (xỉ lò cao, xỉ nhiệt điện, gạch vỡ) và phụ gia để giảm chi phí, đồng thời thân thiện môi trường.
- Thương hiệu gạch Tuynel Trung Đô hiện chiếm lĩnh thị trường Nghệ An, Hà Tĩnh, Thanh Hóa và các tỉnh lân cận. Hoạt động sản xuất mang lại doanh thu trung bình hơn 100 tỷ đồng/năm, lợi nhuận khoảng 21 tỷ đồng/năm, đóng góp ngân sách ~8 tỷ đồng/năm và tạo việc làm ổn định cho hơn 100 lao động với thu nhập bình quân 10,5 triệu đồng/tháng.

❖ **Sản xuất bê tông thương phẩm**

- Trung Đô là một trong những đơn vị tiên phong tại Nghệ An trong lĩnh vực sản xuất và cung cấp bê tông tươi, phục vụ các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp. Công ty hiện cung cấp đa dạng các loại bê tông đáp ứng nhiều nhu cầu khác nhau, bao gồm:
  + Bê tông thương phẩm từ Mác 150 đến Mác 600;
  + Bê tông chống thấm, bê tông bền sunfat, bê tông tỏa nhiệt;
  + Bê tông phát triển cường độ sớm (R3, R7).
- Hiện nay, Công ty có trạm trộn bê tông thương phẩm công suất 120–150 $m^3/h$, đặt tại Nam Giang (Nam Đàn – Nghệ An). Trạm được đầu tư đồng bộ với công nghệ hiện đại, sử dụng cối trộn Sicoma (Italia) và hệ thống điều khiển tự động PLC Siemens (Đức).
- Nguồn nguyên vật liệu chính bao gồm: xi măng Hoàng Mai, Nghi Sơn; đá dăm từ Quỳnh Lưu, Hồng Lĩnh, Nam Đàn; cát từ Nam Đàn, Bến Thủy; phụ gia Sika, Basf, Silroad. Công ty trang bị hệ thống xe bồn vận chuyển với tải trọng từ 8–12 $m^3$/chuyến, cùng bơm cần và bơm ngang, đủ năng lực cung ứng sản lượng trên 100.000 $m^3$ bê tông thương phẩm mỗi năm.

**Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản:**

Công ty là chủ đầu tư của 02 dự án bất động sản là: khu đô thị mới Nam Nguyễn Sỹ Sách tại tỉnh Nghệ An và Nhà N03-T6, 23 tầng – Khu ngoại giao đoàn, Hà Nội.

***Dự án Khu đô thị mới Nam Nguyễn Sỹ Sách:***

- Tên dự án: Khu đô thị mới Nam Nguyễn Sỹ Sách;
- Quy mô dự án: Gồm 126 căn hộ biệt thự, 2 tòa nhà cao tầng và dãy nhà liền kề 5 tầng;
- Vị trí: đại lộ Lê Nin, trung tâm thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;
- Tổng mức vốn đầu tư: Tổng mức đầu tư ban đầu là 315.456.313.464 đồng được phê duyệt bởi Hội đồng quản trị Tổng công ty Xây dựng Hà Nội từ năm 2003. Năm 2015, Tổng mức đầu tư được điều chỉnh lại, nâng lên mức 755.814.101.000 đồng.

- Căn cứ pháp lý: Dự án được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt quy hoạch chi tiết năm 2003 và cấp giấy chứng nhận đầu tư năm 2008; Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần thứ nhất cấp năm 2010; Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần 2 được cấp năm 2016;
- Thời gian hoàn thành: Đã hoàn thành xây dựng năm 2021 và vẫn đang trong quá trình tiêu thụ.

***Dự án Nhà N03-T6 Khu ngoại giao đoàn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội***

- Tên dự án: Nhà N03-T6 Khu ngoại giao đoàn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội;
- Quy mô dự án: 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.
- Vị trí: Khu ngoại giao đoàn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội;
- Tổng mức vốn đầu tư: Tổng Giá trị Hợp đồng: 72.811.125.000 đồng. 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.
- Căn cứ pháp lý: Hợp đồng chuyển nhượng quyền phát triển dự án thành phần N03 - T6 Khu Ngoại giao đoàn tại Hà Nội số 2032/ HANCORP.-TĐ 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. 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.
- Thời gian hoàn thành: Hoàn thành xây dựng, nghiệm thu, đưa vào sử dụng năm 2020; và vẫn đang trong quá trình tiêu thụ.

**Dịch vụ chính:**

Trung Đô hiện hoạt động đa lĩnh vực, vừa sản xuất các sản phẩm vật liệu xây dựng chủ lực như gạch Granite, gạch Tuynel, bê tông thương phẩm và đá nhân tạo slabstone, vừa cung cấp dịch vụ xây lắp, tư vấn thiết kế cho các dự án do Công ty đầu tư. Bên cạnh đó, Trung Đô còn mở rộng sang bất động sản và dịch vụ, với các dự án khu đô thị mới và hạ tầng hiện đại.

*10.1.3. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh*

Hoạt động kinh doanh của Trung Đô gắn liền với chu kỳ xây dựng và thị trường bất động sản, với các giai đoạn cao điểm như:

- Đầu năm (quý I – quý II): Thời điểm nhiều dự án khởi công, nhu cầu gạch, bê tông thương phẩm và VLXD tăng mạnh để phục vụ thi công nền móng, kết cấu.
- Giữa năm (quý II – quý III): Nhu cầu duy trì ở mức cao, đặc biệt với các dự án hạ tầng, giao thông, công nghiệp trong điều kiện thời tiết thuận lợi.
- Cuối năm (quý IV): Nhu cầu tăng tốc khi chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ hoàn thành dự án và quyết toán vốn, giúp sản lượng tiêu thụ VLXD ổn định.

*10.1.4. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ*

*10.1.4.1. Cơ cấu doanh thu theo nhóm dịch vụ*

**Bảng 3. Cơ cấu doanh thu thuần theo nhóm dịch vụ**

*Đơn vị: đồng*

| Doanh thu thuần theo nhóm dịch vụ | Năm 2023 | | Năm 2024 | | % tăng giảm so với năm 2023 | Lũy kế đến Quý IV/2025 (Theo BCTC riêng) | | % tăng giảm so với năm 2024 | Lũy kế đến Quý IV/2025 (Theo BCTC hợp nhất) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị (VNĐ) | Tỷ trọng (%) | Giá trị (VNĐ) | Tỷ trọng (%) | | Giá trị (VNĐ) | Tỷ trọng (%) | | Giá trị (VNĐ) | Tỷ trọng (%) |
| Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm | 400.959.389.775 | 77,32% | 384.095.241.490 | 80,07% | -4,21% | 399.266.131.024 | 86,13% | 3,95% | 401.144.623.379 | 86,19% |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 17.009.800.708 | 3,28% | 17.181.674.266 | 3,58% | 1,01% | 16.606.036.950 | 3,58% | -3,35% | 16.606.036.950 | 3,57% |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 99.698.253.691 | 19,22% | 76.928.055.169 | 16,04% | -22,84% | 47.041.939.146 | 10,15% | -38,85% | 47.041.939.146 | 10,11% |
| Doanh thu khác | 928.065.348 | 0,18% | 1.467.867.699 | 0,31% | 58,16% | 636.753.193 | 0,14% | -56,62% | 636.753.193 | 0,14% |
| **Tổng cộng** | **518.595.509.522** | **100%** | **479.672.838.624** | **100%** | **-7,51%** | **463.550.860.313** | **100%** | **-3,36%** | **465.429.352.668** | **100%** |

*Nguồn: Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023, 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV/2025 do TDF tự lập*

Cơ cấu kinh doanh của doanh nghiệp chủ yếu tập trung vào mảng bán hàng hóa và thành phẩm, chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng doanh thu, với mức 77,32% năm 2023, 80,07% năm 2024 và tiếp tục tăng trong năm 2025, đạt 86,13% theo BCTC riêng Quý IV/2025 và 86,19% theo BCTC hợp nhất Quý IV/2025.

*10.1.4.2. Cơ cấu lợi nhuận theo nhóm dịch vụ*

**Bảng 4. Cơ cấu lợi nhuận gộp theo nhóm dịch vụ**

*Đơn vị: đồng*

| Lợi nhuận gộp theo nhóm dịch vụ | Năm 2023 | | Năm 2024 | | % tăng giảm so với năm 2023 | Lũy kế đến Quý IV/2025 (Theo BCTC riêng) | | % tăng giảm so với năm 2024 | Lũy kế đến Quý IV/2025 (Theo BCTC hợp nhất) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị (VNĐ) | Tỷ trọng (%) | Giá trị (VNĐ) | Tỷ trọng (%) | | Giá trị (VNĐ) | Tỷ trọng (%) | | Giá trị (VNĐ) | Tỷ trọng (%) |
| Lợi nhuận gộp bán hàng hóa và thành phẩm | 75.534.956.010 | 59,73% | 23.622.458.488 | 32,59% | -68,73% | 36.692.055.197 | 46,70% | 55,33% | 38.564.338.949 | 47,94% |
| Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ | 5.356.135.389 | 4,24% | 4.664.180.041 | 6,44% | -12,92% | 7.415.571.724 | 9,44% | 58,99% | 7.415.571.724 | 9,22% |
| Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản | 45.949.928.127 | 36,34% | 44.801.585.583 | 61,81% | -2,50% | 35.042.549.178 | 44,60% | -21,78% | 35.042.549.178 | 43,56% |
| Lợi nhuận gộp khác | (384.329.964) | -0,30% | (609.616.888) | -0,84% | -58,62% | (584.104.179) | -0,74% | -4,19% | (584.104.179) | -0,73% |
| **Tổng cộng** | **126.456.689.562** | **100%** | **72.478.607.224** | **100%** | **-42,69%** | **78.566.071.921** | **100%** | **8,40%** | **80.438.355.673** | **100%** |

*Nguồn: Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023, 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV/2025 do TDF tự lập*

Trong giai đoạn năm 2023 đến hết Quý IV năm 2025, cơ cấu lợi nhuận gộp của Trung Đô có sự thay đổi đáng kể giữa các mảng hoạt động.

Cụ thể:

- **Bán hàng hóa và thành phẩm:** Đây vẫn là mảng chủ lực, đóng góp 59,73% lợi nhuận gộp năm 2023, nhưng giảm xuống 32,59% năm 2024 do biến động chi phí và nhu cầu. Lũy kế năm 2025 (12 tháng), tỷ trọng tăng lên 46,70% theo BCTC riêng Quý IV/2025, cho thấy mảng này vẫn giữ vai trò quan trọng trong cơ cấu lợi nhuận dù tốc độ tăng trưởng chậm lại. Theo BCTC hợp nhất Quý IV/2025, tỷ trọng của mảng này là 47,94%.
- **Cung cấp dịch vụ:** Đóng góp ổn định với 4,24% năm 2023, tăng lên 6,44% năm 2024 và đạt 9,44% trong năm 2025 theo BCTC riêng Quý IV/2025 và 9,22% theo BCTC hợp nhất Quý IV/2025. Sự gia tăng trong năm 2025 phản ánh xu hướng dịch vụ đang trở thành một mảng đóng góp ngày càng đáng kể.

- **Kinh doanh bất động sản:** Là mảng mang lại lợi nhuận cao và ổn định, chiếm 36,34% năm 2023, tăng lên 61,81% năm 2024. Tuy nhiên, lũy kế năm 2025, tỷ trọng giảm còn 44,60% theo BCTC riêng Quý IV/2025 và 43,56% theo BCTC hợp nhất Quý IV/2025, cho thấy sự biến động theo tiến độ ghi nhận doanh thu của các dự án.
- **Lợi nhuận khác:** Ghi nhận tỷ trọng âm trong cả ba kỳ, lần lượt -0,30% năm 2023, -0,84% năm 2024 và -0,74% trong năm 2025 theo BCTC riêng Quý IV/2025 và -0,73% theo BCTC hợp nhất Quý IV/2025, phản ánh các khoản chi phí phát sinh ngoài hoạt động chính vẫn còn ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh.

Tổng thể, lợi nhuận gộp có xu hướng biến động, từ 126,46 tỷ đồng năm 2023 xuống 72,48 tỷ đồng năm 2024 và tăng nhẹ lên 78,57 tỷ đồng trong năm 2025 theo BCTC riêng Quý IV/2025, trong khi theo BCTC hợp nhất Quý IV/2025 là 80,44 tỷ đồng. Cơ cấu lợi nhuận cho thấy sự dịch chuyển từ mảng bán hàng truyền thống sang dịch vụ và bất động sản, song vẫn tồn tại rủi ro mất cân đối nếu các mảng chủ lực biến động mạnh.

### *10.2. Tài sản*

Tài sản cố định hữu hình của công ty chủ yếu bao gồm nhà xưởng, máy móc thiết bị và phương tiện vận tải – là những tài sản phục vụ trực tiếp cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Phần lớn các tài sản này đã được trích khấu hao gần hết, đồng nghĩa với việc chi phí đầu tư ban đầu đã được phân bổ qua nhiều năm hoạt động dưới dạng chi phí khấu hao. Tuy nhiên, doanh nghiệp vẫn tiếp tục sử dụng các tài sản này do chúng vẫn được duy tu, bảo dưỡng định kỳ và đảm bảo điều kiện vận hành ổn định. Việc tận dụng tài sản cố định đã khấu hao hết giúp doanh nghiệp tiết kiệm chi phí đầu tư mới và tối ưu hiệu quả sử dụng tài sản hiện có. Do đó, đây là một quyết định hợp lý, phản ánh chính sách quản lý tài sản thận trọng và hiệu quả của doanh nghiệp.

**Bảng 5. Danh sách giá trị tài sản của Công ty**

*Đơn vị: Đồng*

| Tài sản | Ngày 31/12/2023 | | | Ngày 31/12/2024 | | | Ngày 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | | | Ngày 31/12/2025 (Theo BCTC hợp nhất) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 1.444.813.866.797 | 558.043.081.274 | 886.770.785.523 | 1.457.414.567.664 | 633.404.901.914 | 824.009.665.752 | 1.474.740.368.210 | 704.138.269.324 | 770.602.098.886 | 1.474.740.368.210 | 704.138.269.324 | 770.602.098.886 |
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 273.796.689.170 | 92.394.155.650 | 181.402.533.520 | 276.314.014.292 | 106.259.131.160 | 170.054.883.132 | 277.719.547.128 | 121.657.169.138 | 156.062.377.990 | 277.719.547.128 | 121.657.169.138 | 156.062.377.990 |

| Tài sản | Ngày 31/12/2023 | | | Ngày 31/12/2024 | | | Ngày 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | | | Ngày 31/12/2025 (Theo BCTC hợp nhất) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại |
| - Máy móc, thiết bị | 1.076.719.755.767 | 388.572.857.184 | 688.146.898.583 | 1.083.847.316.993 | 445.350.526.854 | 638.496.790.139 | 1.095.627.026.777 | 496.167.829.212 | 599.459.197.565 | 1.095.627.026.777 | 496.167.829.212 | 599.459.197.565 |
| - Phương tiện vận tải | 92.908.457.444 | 75.712.387.191 | 17.196.070.253 | 95.864.271.963 | 80.427.070.752 | 15.437.201.211 | 100.004.829.889 | 84.939.707.552 | 15.065.122.337 | 100.004.829.889 | 84.939.707.552 | 15.065.122.337 |
| - Thiết bị dụng cụ quản lý và tài sản khác | 1.388.964.416 | 1.363.681.248 | 25.283.168 | 1.388.964.416 | 1.368.173.146 | 20.791.270 | 1.388.964.416 | 1.373.563.422 | 15.400.994 | 1.388.964.416 | 1.373.563.422 | 15.400.994 |
| **2. Tài sản cố định vô hình** | **1.000.000.000** | **950.000.013** | **49.999.987** | **1.000.000.000** | **1.000.000.000** | - | **1.000.000.000** | **1.000.000.000** | - | **1.000.000.000** | **1.000.000.000** | - |
| - Giá trị thương hiệu | 1.000.000.000 | 950.000.013 | 49.999.987 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 | - | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 | - | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 | - |
| **Tổng cộng** | **1.445.813.866.797** | **558.993.081.287** | **886.820.785.510** | **1.458.414.567.664** | **634.404.901.914** | **824.009.665.752** | **1.475.740.368.210** | **705.138.269.324** | **770.602.098.886** | **1.475.740.368.210** | **705.138.269.324** | **770.602.098.886** |

*Nguồn: Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023, 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV/2025 do TDF tự lập*

### Bảng 6. Chi tiết một số tài sản lớn của công ty

*Đơn vị: Đồng*

| STT | Tên tài sản | Ngày 31/12/2023 | | | Ngày 31/12/2024 | | | Ngày 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | | | Ngày 31/12/2025 (Theo BCTC hợp nhất) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại |
| I | Nhà cửa, vật kiến trúc | | | | | | | | | | | | |

| STT | Tên tài sản | Ngày 31/12/2023 | | | Ngày 31/12/2024 | | | Ngày 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | | | Ngày 31/12/2025 (Theo BCTC hợp nhất) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại |
| 1 | Nhà sản xuất chính gạch Granite Trung Đô | 15.542.884.134 | 8.013.979.380 | 7.528.904.754 | 15.542.884.134 | 8.392.588.096 | 7.150.296.038 | 15.542.884.134 | 8.676.544.634 | 6.866.339.500 | 15.542.884.134 | 8.676.544.634 | 6.866.339.500 |
| 2 | Nhà bao che dây chuyền lọc từ | 4.162.029.000 | 763.038.650 | 3.398.990.350 | 4.162.029.000 | 1.179.241.550 | 2.982.787.450 | 4.162.029.000 | 1.595.444.450 | 2.566.584.550 | 4.162.029.000 | 1.595.444.450 | 2.566.584.550 |
| 3 | Vách kho nguyên liệu tinh | 6.354.317.000 | 1.164.958.117 | 5.189.358.883 | 6.354.317.000 | 1.800.389.817 | 4.553.927.183 | 6.354.317.000 | 2.435.821.517 | 3.918.495.483 | 6.354.317.000 | 2.435.821.517 | 3.918.495.483 |
| 4 | Hệ thống bể công nghệ, đường ống, điện động lực, nén khí, lắp đặt thiết bị và khác ... | 10.065.336.181 | 1.845.311.633 | 8.220.024.548 | 10.065.336.181 | 2.851.845.251 | 7.213.490.930 | 10.065.336.181 | 3.858.378.869 | 6.206.957.312 | 10.065.336.181 | 3.858.378.869 | 6.206.957.312 |
| 5 | Hệ thống sân đường thoát nước ngoài nhà | 2.122.453.696 | 1.103.014.979 | 1.019.438.717 | 2.122.453.696 | 1.315.260.348 | 807.193.348 | 2.122.453.696 | 1.527.505.718 | 594.947.978 | 2.122.453.696 | 1.527.505.718 | 594.947.978 |
| 6 | Nhà làm việc 02 tầng | 4.408.360.102 | 918.222.646 | 3.490.137.456 | 4.408.360.102 | 1.094.557.050 | 3.313.803.052 | 4.408.360.102 | 1.270.891.455 | 3.137.468.647 | 4.408.360.102 | 1.270.891.455 | 3.137.468.647 |
| 7 | Nhà sản xuất chính gạch | 16.601.358.621 | 8.665.569.036 | 7.935.789.586 | 16.601.358.621 | 10.325.704.898 | 6.275.653.723 | 16.601.358.621 | 11.985.840.760 | 4.615.517.861 | 16.601.358.621 | 11.985.840.760 | 4.615.517.861 |

| STT | Tên tài sản | Ngày 31/12/2023 | | | Ngày 31/12/2024 | | | Ngày 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | | | Ngày 31/12/2025 (Theo BCTC hợp nhất) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại |
| | tuynel Hà Tĩnh | | | | | | | | | | | | |
| 8 | Kho nguyên liệu tinh | 3.640.442.302 | 1.900.042.451 | 1.740.399.851 | 3.640.442.302 | 2.264.086.681 | 1.376.355.621 | 3.640.442.302 | 2.628.130.911 | 1.012.311.391 | 3.640.442.302 | 2.628.130.911 | 1.012.311.391 |
| 9 | Kho nguyên liệu thô | 3.673.433.137 | 1.923.837.601 | 1.749.595.536 | 3.673.433.137 | 2.291.180.915 | 1.382.252.222 | 3.673.433.137 | 2.658.524.229 | 1.014.908.908 | 3.673.433.137 | 2.658.524.229 | 1.014.908.908 |
| 10 | Hệ thống xe goòng | 18.870.768.308 | 9.902.610.389 | 8.968.157.919 | 18.870.768.308 | 11.789.687.220 | 7.081.081.088 | 18.870.768.308 | 13.676.764.051 | 5.194.004.257 | 18.870.768.308 | 13.676.764.051 | 5.194.004.257 |
| **II** | **Máy móc, thiết bị** | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Dây chuyền sản xuất gạch Gmnit | 77.417.265.047 | 77.417.265.047 | - | 77.417.265.047 | 77.417.265.047 | - | 77.417.265.047 | 77.417.265.047 | - | 77.417.265.047 | 77.417.265.047 | - |
| 2 | Máy ép Sacmi model PJ 2800 | 14.717.686.093 | 14.446.106.298 | 271.579.795 | 14.717.686.093 | 14.544.862.587 | 172.823.506 | 14.717.686.093 | 14.618.929.804 | 98.756.289 | 14.717.686.093 | 14.618.929.804 | 98.756.289 |
| 3 | Máy in KTS Meijia-SG1024 | 7.489.323.182 | 2.621.263.114 | 4.868.060.068 | 7.489.323.182 | 4.119.127.750 | 3.370.195.432 | 7.489.323.182 | 5.242.526.227 | 2.246.796.955 | 7.489.323.182 | 5.242.526.227 | 2.246.796.955 |
| 4 | Dây chuyền thiết bị lọc từ | 35.198.851.905 | 6.453.122.849 | 28.745.729.056 | 35.198.851.905 | 9.973.008.040 | 25.225.843.865 | 35.198.851.905 | 13.492.893.230 | 21.705.958.675 | 35.198.851.905 | 13.492.893.230 | 21.705.958.675 |
| 5 | Thiết bị nghiền tạo hình | 18.745.647.539 | 9.997.678.687 | 8.747.968.851 | 18.745.647.539 | 11.872.243.441 | 6.873.404.098 | 18.745.647.539 | 13.746.808.195 | 4.998.839.344 | 18.745.647.539 | 13.746.808.195 | 4.998.839.344 |
| 6 | Thiết bị lò nung lò sấy | 15.694.910.439 | 8.260.139.954 | 7.434.770.485 | 15.694.910.439 | 9.829.630.998 | 5.865.279.441 | 15.694.910.439 | 11.399.122.042 | 4.295.788.397 | 15.694.910.439 | 11.399.122.042 | 4.295.788.397 |
| 7 | Lò nung gạch tuynel Hà Tĩnh | 18.877.806.169 | 10.039.729.054 | 8.838.077.115 | 18.877.806.169 | 11.927.509.671 | 6.950.296.498 | 18.877.806.169 | 13.815.290.288 | 5.062.515.881 | 18.877.806.169 | 13.815.290.288 | 5.062.515.881 |
| 8 | Hệ thống điện | 4.186.590.782 | 2.232.848.417 | 1.953.742.365 | 4.186.590.782 | 2.651.507.495 | 1.535.083.287 | 4.186.590.782 | 3.070.166.573 | 1.116.424.209 | 4.186.590.782 | 3.070.166.573 | 1.116.424.209 |

| STT | Tên tài sản | Ngày 31/12/2023 | | | Ngày 31/12/2024 | | | Ngày 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | | | Ngày 31/12/2025 (Theo BCTC hợp nhất) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại |
| | động lực, điện điều khiển | | | | | | | | | | | | |
| 9 | Lò sấy gạch tuynel Hà Tĩnh | 4.478.936.387 | 2.374.475.358 | 2.104.461.029 | 4.478.936.387 | 2.822.368.996 | 1.656.567.390 | 4.478.936.387 | 3.270.262.635 | 1.208.673.752 | 4.478.936.387 | 3.270.262.635 | 1.208.673.752 |
| 10 | Máy đóng gói tự động | 1.594.213.421 | 92.995.783 | 1.501.217.638 | 1.594.213.421 | 252.417.125 | 1.341.796.296 | 1.594.213.421 | 411.838.467 | 1.182.374.954 | 1.594.213.421 | 411.838.467 | 1.182.374.954 |
| III | Phương tiện vận tải | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Xe ô tô fortuner BKS 37K-056.05 | 1.115.245.455 | 263.321.844 | 851.923.611 | 1.115.245.455 | 449.196.086 | 666.049.369 | 1.115.245.455 | 635.070.329 | 480.175.126 | 1.115.245.455 | 635.070.329 | 480.175.126 |
| 2 | Xe bơm bê tông BKS 37H-05788 | 5.713.909.091 | 476.159.091 | 5.237.750.000 | 5.713.909.091 | 1.190.397.727 | 4.523.511.364 | 5.713.909.091 | 1.904.636.364 | 3.809.272.727 | 5.713.909.091 | 1.904.636.364 | 3.809.272.727 |
| 3 | Xe trộn bê tông BKS 37H-05703 | 1.161.363.636 | 129.040.404 | 1.032.323.232 | 1.161.363.636 | 322.601.010 | 838.762.626 | 1.161.363.636 | 516.161.616 | 645.202.020 | 1.161.363.636 | 516.161.616 | 645.202.020 |
| 4 | Xe trộn bê tông BKS 37H-05735 | 1.161.363.636 | 129.040.404 | 1.032.323.232 | 1.161.363.636 | 322.601.010 | 838.762.626 | 1.161.363.636 | 516.161.616 | 645.202.020 | 1.161.363.636 | 516.161.616 | 645.202.020 |
| 5 | Xe ô tô tải có cần cẩu Hino BKS 37C-365.60 | 1.258.918.182 | 716.883.965 | 542.034.217 | 1.258.918.182 | 926.703.662 | 332.214.520 | 1.258.918.182 | 1.136.523.359 | 122.394.823 | 1.258.918.182 | 1.136.523.359 | 122.394.823 |
| 6 | Xe ô tô tải có cần cẩu | 2.480.672.727 | 1.998.319.697 | 482.353.030 | 2.480.672.727 | 2.411.765.151 | 68.907.576 | 2.480.672.727 | 2.480.672.727 | - | 2.480.672.727 | 2.480.672.727 | - |

| STT | Tên tài sản | Ngày 31/12/2023 | | | Ngày 31/12/2024 | | | Ngày 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | | | Ngày 31/12/2025 (Theo BCTC hợp nhất) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại |
| | BKS: 37C-312.28 | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Xe ô tô tải tự đổ hiệu Hyundai HD270 mới 100% BKS: 37C-287.47 | 1.742.045.455 | 1.621.070.076 | 120.975.379 | 1.742.045.455 | 1.742.045.455 | - | 1.742.045.455 | 1.742.045.455 | - | 1.742.045.455 | 1.742.045.455 | - |
| 8 | Xe ô tô tải tự đổ hiệu Hyundai HD270 mới 100% BKS: 37C-287.05 | 1.742.045.455 | 1.621.070.076 | 120.975.379 | 1.742.045.455 | 1.742.045.455 | - | 1.742.045.455 | 1.742.045.455 | - | 1.742.045.455 | 1.742.045.455 | - |
| 9 | Xe ô tô tải tự đổ hiệu Hyundai HD270 mới 100% BKS: 37C-287.45 | 1.742.045.455 | 1.621.070.076 | 120.975.379 | 1.742.045.455 | 1.742.045.455 | - | 1.742.045.455 | 1.742.045.455 | - | 1.742.045.455 | 1.742.045.455 | - |
| 10 | Xe đầu kéo BKS 37H-043.86 | 1.075.166.869 | 253.858.844 | 821.308.025 | 1.075.166.869 | 433.053.322 | 642.113.547 | 1.075.166.869 | 612.247.800 | 462.919.069 | 1.075.166.869 | 612.247.800 | 462.919.069 |
| IV | Thiết bị dụng cụ quản lý và tài sản khác | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Máy chủ Dell | 86.381.818 | 86.381.818 | - | 86.381.818 | 86.381.818 | - | 86.381.818 | 86.381.818 | - | 86.381.818 | 86.381.818 | - |

| STT | Tên tài sản | Ngày 31/12/2023 | | | Ngày 31/12/2024 | | | Ngày 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | | | Ngày 31/12/2025 (Theo BCTC hợp nhất) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại |
| | Power Edge T630 | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Máy trắc đạc điện tử (Tăng 31-03-10) | 113.636.364 | 113.636.364 | - | 113.636.364 | 113.636.364 | - | 113.636.364 | 113.636.364 | - | 113.636.364 | 113.636.364 | - |
| 3 | Thiết bị văn phòng + điều hòa | 180.000.000 | 180.000.000 | - | 180.000.000 | 180.000.000 | - | 180.000.000 | 180.000.000 | - | 180.000.000 | 180.000.000 | - |
| 4 | Khoan giếng đường kính phi 100mm | 53.902.787 | 35.357.467 | 18.545.320 | 53.902.787 | 34.009.898 | 19.892.889 | 53.902.787 | 39.400.176 | 14.502.611 | 53.902.787 | 39.400.176 | 14.502.611 |
| 5 | Nam châm 1.600x400x150mm | 95.000.000 | 95.000.000 | - | 95.000.000 | 95.000.000 | - | 95.000.000 | 95.000.000 | - | 95.000.000 | 95.000.000 | - |

*Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô*

*(Phần này được cố ý để trống)*

*10.3. Thị trường hoạt động*

Hoạt động của Công ty cổ phần Trung Đô diễn ra tại các tỉnh thành trên khắp cả nước.

**Bảng 7. Cơ cấu doanh thu theo thị trường hoạt động**

| Doanh thu theo thị trường | Năm 2023 | | Năm 2024 | | Lũy kế đến Quý IV/2025 (Theo BCTC riêng) | | Lũy kế đến Quý IV/2025 (Theo BCTC hợp nhất) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị *(đồng)* | Tỷ trọng *(%)* | Giá trị *(đồng)* | Tỷ trọng *(%)* | Giá trị *(đồng)* | Tỷ trọng *(%)* | Giá trị *(đồng)* | Tỷ trọng *(%)* |
| Miền Bắc | 92.260.050.621 | 17,79% | 40.183.093.817 | 8,38% | 38.083.536.935 | 8,22% | 40.466.526.193 | 8,69% |
| Miền Nam | 7.037.398.909 | 1,36% | 33.304.098.175 | 6,94% | 31.035.857.711 | 6,70% | 31.035.857.711 | 6,67% |
| Miền Trung | 418.871.966.527 | 80,77% | 406.185.646.632 | 84,68% | 394.431.465.667 | 85,09% | 393.926.968.764 | 84,64% |
| Xuất khẩu | 426.093.465 | 0,08% | - | - | - | - | - | - |
| **Tổng cộng** | **518.595.509.522** | **100%** | **479.672.838.624** | **100%** | **463.550.860.313** | **100%** | **465.429.352.668** | **100%** |

*Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô*

**Bảng 8. Cơ cấu lợi nhuận theo thị trường hoạt động**

| Lợi nhuận theo thị trường | Năm 2023 | | Năm 2024 | | Lũy kế đến Quý IV/2025 (Theo BCTC riêng) | | Lũy kế đến Quý IV/2025 (Theo BCTC hợp nhất) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị *(đồng)* | Tỷ trọng *(%)* | Giá trị *(đồng)* | Tỷ trọng *(%)* | Giá trị *(đồng)* | Tỷ trọng *(%)* | Giá trị *(đồng)* | Tỷ trọng *(%)* |
| Miền Bắc | 43.230.424.130 | 34,19% | 1.477.634.385 | 2,04% | 339.177.141 | 0,43% | 750.186.642 | 0,93% |
| Miền Nam | 1.371.592.897 | 1,08% | 4.617.801.421 | 6,37% | 3.601.866.664 | 4,58% | 3.601.866.664 | 4,48% |
| Miền Trung | 81.638.375.427 | 64,56% | 66.383.171.419 | 91,59% | 74.625.028.115 | 94,98% | 76.086.302.366 | 94,59% |
| Xuất khẩu | 216.297.107 | 0,17% | - | - | - | - | - | - |
| **Tổng cộng** | **126.456.689.562** | **100%** | **72.478.607.224** | **100%** | **78.566.071.921** | **100%** | **80.438.355.673** | **100%** |

*Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô*

***10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính***

*10.4.1 Tình hình đầu tư & hiệu quả đầu tư:*

❖ **Dự án Nhà máy sản xuất đá nhân tạo tấm lớn (Slabstone)**

- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Trung Đô
- **Địa điểm:** Khu liên hợp sản xuất VLXD Trung Đô – Nghệ An
- **Mục tiêu đầu tư:** Xây dựng nhà máy sản xuất đá nhân tạo tấm lớn (Slabstone) với công nghệ tiên tiến, đáp ứng nhu cầu trong nước và xuất khẩu (Mỹ, EU, Nhật Bản, Hàn Quốc).
- **Quy mô & công suất:** 3.500.000 m² sản phẩm/năm, dây chuyền sản xuất đồng bộ, toàn bộ thiết bị mới 100%.
- **Tổng mức đầu tư:** ~955 tỷ đồng
- **Nguồn vốn:** Vốn tự có và vay ngân hàng thương mại.
- **Hiệu quả đầu tư:**
  + Doanh thu dự kiến: 500 tỷ đồng/năm
  + Lợi nhuận sau thuế: ~80 tỷ đồng/năm
  + Nộp ngân sách: ~100 tỷ đồng/năm
  + Tạo việc làm cho >150 lao động
- **Đánh giá:** Dự án quy mô lớn, sử dụng công nghệ sạch, giúp đa dạng hóa sản phẩm, nâng cao giá trị thương hiệu Trung Đô và gia tăng khả năng xuất khẩu.

❖ **Dự án Nâng cấp mở rộng Trạm trộn bê tông thương phẩm (120–150 m³/h)**

- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Trung Đô
- **Địa điểm:** Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang – Nam Đàn, Nghệ An
- **Mục tiêu đầu tư:** Mở rộng công suất trạm bê tông để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng tại TP. Vinh và các tỉnh lân cận, đảm bảo chất lượng và tiến độ cung cấp bê tông.
- **Quy mô & công suất:** Công suất 120–150 m³/h, diện tích khu đất ~9.500 m²; bổ sung trạm trộn, xe bơm bê tông, xe vận chuyển.
- **Tổng mức đầu tư:** 26,41 tỷ đồng
- **Nguồn vốn:** 18 tỷ đồng vay ngân hàng, 8,41 tỷ đồng vốn tự có.
- **Hiệu quả đầu tư:**
  + NPV: 8,799 tỷ đồng
  + IRR: 17,67%
  + Thời gian hoàn vốn: ~7 năm
  + Doanh thu hằng năm: >100 tỷ đồng
  + Nộp ngân sách: ~4 tỷ đồng/năm
- **Đánh giá:** Dự án khả thi, đáp ứng nhu cầu thị trường VLXD khu vực Bắc Trung Bộ, tăng năng lực cạnh tranh của sản phẩm bê tông Trung Đô.

❖ **Dự án Nhà máy gạch Tuynel đất đồi (120 triệu viên/năm)**

- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Trung Đô
- **Địa điểm:** Khu liên hợp sản xuất VLXD Trung Đô – Xã Văn Kiều và Phúc Lộc, Nghệ An
- **Mục tiêu đầu tư:** Đầu tư xây dựng mới nhà máy gạch Tuynel, công nghệ bán dẻo, tận dụng phế thải công nghiệp, thân thiện môi trường.

- **Quy mô & công suất:** 120 triệu viên/năm; diện tích xây dựng 26.180 m² với các hạng mục nhà xưởng, kho chứa, lò nung, kho than, bãi chứa.
- **Tổng mức đầu tư:** 199,43 tỷ đồng
- **Nguồn vốn:** Vay ngân hàng ~140 tỷ đồng, vốn tự có và huy động khác ~59,43 tỷ đồng.
- **Hiệu quả đầu tư:**
  + Doanh thu bình quân: ~111 tỷ đồng/năm
  + Lợi nhuận sau thuế: ~16 tỷ đồng/năm
  + Nộp ngân sách: ~8 tỷ đồng/năm
  + Tạo việc làm cho ~100 lao động, thu nhập bình quân 10,5 triệu đồng/tháng
- **Đánh giá:** Nhà máy sử dụng công nghệ hiện đại, quy mô công nghiệp lớn, đáp ứng nhu cầu VLXD của Nghệ An và khu vực, hướng tới xuất khẩu.

❖ **Dự án Nhà máy chế biến nguyên liệu Trung Đô Tân Kỳ**

- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Trung Đô
- **Địa điểm:** Xã Giai Xuân, Tỉnh Nghệ An
- **Mục tiêu đầu tư:**
  + Cung cấp nguyên liệu đầu vào chất lượng, đủ tiêu chuẩn sản xuất cho các Nhà máy sản xuất các sản phẩm tấm lớn, gạch ốp lát Granite cao cấp
  + Tự chủ nguồn nguyên liệu trong sản xuất, hạ giá thành sản phẩm, tăng sức cạnh tranh cho sản phẩm của Công ty, góp phần gia tăng giá trị sản xuất kinh doanh, tạo lợi nhuận cho Công ty
- **Quy mô & công suất:** 300.000 tấn/năm (cho 02 dây chuyền); diện tích đất sử dụng là 44.708m².
- **Tổng mức đầu tư:** ~236 tỷ đồng
- **Nguồn vốn:** Vay ngân hàng, vốn tự có và huy động khác
- **Hiệu quả đầu tư:**
  + Doanh thu bình quân: ~101,2 tỷ đồng/năm
  + Lợi nhuận sau thuế: ~22 tỷ đồng/năm
  + Nộp ngân sách: ~7,67 tỷ đồng/năm
  + Tạo việc làm cho ~100 lao động, thu nhập bình quân 10,5 triệu đồng/tháng
- **Đánh giá:** Dự án có thời gian thu hồi vốn nhanh, hiệu quả đầu tư cao, bảo đảm yêu cầu về môi trường, giúp chủ đầu tư chủ động nguồn nguyên liệu, nâng cao chất lượng sản phẩm, tăng sức cạnh tranh và mang lại tác động tích cực về mặt xã hội.

*10.4.2 Hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính*

Hoạt động kinh doanh chính của Trung Đô là sản xuất vật liệu xây dựng, với các sản phẩm chủ lực như gạch ốp lát Granite, ngói gốm sứ và gạch Tuynel. Trong năm 2025, tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh chính của CTCP Trung Đô như sau:

**Bảng 9. Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh chính năm 2025**

| STT | Sản phẩm | ĐVT | Thực hiện 2024 | Thực hiện 2025 | Thực hiện 2025 so với 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **Gạch ốp lát+đá nung kết** | | | | |
| - | Sản xuất | Tr.m² | 1,234 | 1,158 | -6,16% |

| STT | Sản phẩm | ĐVT | Thực hiện 2024 | Thực hiện 2025 | Thực hiện 2025 so với 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| - | Tiêu thụ | Tr.m² | 1.015 | 0,914 | -9,95% |
| **2** | **Ngói gốm sứ** | | | | |
| - | Sản xuất | Tr.viên | 1,293 | 0,122 | -90,56% |
| - | Tiêu thụ | Tr.viên | 1,034 | 0,831 | -19,63% |
| **3** | **Gạch xây (quy tiêu chuẩn)** | | | | |
| - | Sản xuất | Tr.viên | 74,732 | 86,493 | 15,74% |
| - | Tiêu thụ | Tr.viên | 77,849 | 108,401 | 39,25% |
| **4** | **Bê tông thương phẩm** *(Sản xuất và tiêu thụ)* | $M^3$ | 130.218 | 125.597 | -9,95% |

*Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô*

- Gạch ốp lát + đá nung kết: Năm 2025, sản lượng sản xuất đạt 1,158 triệu m², giảm 76 nghìn m² so với năm 2024 (-6,16%). Sản lượng tiêu thụ đạt 0,914 triệu m², giảm 101 nghìn m² (-9,95%). Việc tiêu thụ giảm nhanh hơn sản xuất cho thấy sức mua thị trường chưa phục hồi rõ rệt, qua đó có thể tạo áp lực về hàng tồn kho/thành phẩm so với năm trước.
- Ngói gốm sứ: Năm 2025, sản lượng sản xuất chỉ đạt 0,122 triệu viên, giảm mạnh 1,171 triệu viên so với năm 2024 (-90,56%). Trong khi đó, sản lượng tiêu thụ đạt 0,831 triệu viên, giảm 0,203 triệu viên (-19,63%). Chênh lệch giữa tiêu thụ và sản xuất cho thấy Công ty thu hẹp đáng kể hoạt động sản xuất, và lượng tiêu thụ trong năm có xu hướng dựa nhiều hơn vào nguồn hàng tồn kho.
- Gạch xây (quy tiêu chuẩn) / gạch tuynel: Năm 2025 ghi nhận tăng trưởng tích cực. Sản lượng sản xuất đạt 86,493 triệu viên, tăng 11,761 triệu viên so với năm 2024 (+15,74%). Sản lượng tiêu thụ đạt 108,4 triệu viên, tăng mạnh 30,551 triệu viên (+39,25%). Kết quả này phù hợp với xu hướng doanh thu gạch tuynel tăng nhờ cả sản lượng bán và giá bán cùng tăng, trong đó giá bán tăng khoảng 550 đồng/viên so với đầu năm và duy trì ở mức cao.
- Bê tông thương phẩm: Năm 2025, sản lượng đạt 125.597 m³, giảm 4.621 m³ so với năm 2024 (-9,95%), cho thấy mảng bê tông chưa duy trì được đà tăng như kỳ trước trong bối cảnh nhu cầu xây dựng vẫn thận trọng.

*(Phần này được cố ý để trống)*

*10.5. Các hợp đồng lớn trong giai đoạn 2023 – 2025*

**Bảng 10. Các hợp đồng lớn trong giai đoạn 2023 – 2025**

| STT | Đối tác | Tên Hợp đồng | Trị giá hợp đồng (Đơn vị: VNĐ) | Tỷ trọng *(trên doanh thu thuần/doanh số mua hàng)* | Sản phẩm/ Dịch vụ đầu vào | Sản phẩm/Dịch vụ đầu ra | Thời gian kí kết | Thời gian thực hiện | Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, TGĐ, Phó TGĐ, cổ đông lớn | Nội dung chính của hợp đồng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **I. Hợp đồng đầu ra (bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ,....)** | | | | | | | | | | |
| **Năm 2025** | | | | | | | | | | |
| 1 | Công ty TNHH Vĩ Năng | Hợp đồng phân phối số 27/2025/HĐ PP-TĐ | 72.000.000.000 | 23,2% | | Gạch Slabstone, ngói lợp Trung Đô | Năm 2025 | Năm 2025 | Không có | Bán hàng cho đối tác |
| 2 | Công ty TNHH Việt Hương | Hợp đồng phân phối số 22/2025/HĐ PP-TĐ | 36.000.000.000 | 11,6% | | Gạch Slabstone, ngói lợp Trung Đô | Năm 2025 | Năm 2025 | Không có | Bán hàng cho đối tác |
| 3 | Công ty TNHH Bảo Tiến - Cao Minh | Hợp đồng phân phối số 01/2025/HĐ PP | 18.000.000.000 | 5,8% | | Gạch Slabstone, ngói lợp Trung Đô | Năm 2025 | Năm 2025 | Không có | Bán hàng cho đối tác |

| STT | Đối tác | Tên Hợp đồng | Trị giá hợp đồng (Đơn vị: VNĐ) | Tỷ trọng *(trên doanh thu thuần/doanh số mua hàng)* | Sản phẩm/ Dịch vụ đầu vào | Sản phẩm/Dịch vụ đầu ra | Thời gian kí kết | Thời gian thực hiện | Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, TGĐ, Phó TGĐ, cổ đông lớn | Nội dung chính của hợp đồng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | Công ty CP Hợp tác Đầu tư Phát triển Việt Á | Hợp đồng số 49/HDNT/2025 | 7.000.000.000 | 2,26% | | Bê tông | Năm 2025 | Năm 2025 | Không có | Bán hàng cho đối tác |
| 5 | Công Ty TNHH DV - TM 668 | Hợp đồng số 07-668-TD/HĐKT | 4.366.357.505 | 1,41% | | Gạch xây và Bê tông TP | Năm 2025 | Năm 2025 | Không có | Bán hàng cho đối tác |
| **Năm 2024** | | | | | | | | | | |
| 1 | Công ty TNHH Vĩ Năng | Hợp đồng phân phối số 25/2024/HĐ PP-TĐ | 26.603.752.356 | 5,55% | | Gạch Granite, ngói lợp Trung Đô | Năm 2024 | Năm 2024 | Không có | Bán hàng cho đối tác |
| 2 | Công ty TNHH Việt Hương (Bán hàng) | Hợp đồng phân phối số 21/2024/HĐ PP-TĐ | 10.879.135.776 | 2,27% | | Gạch Granite, ngói lợp Trung Đô | Năm 2024 | Năm 2024 | Không có | Bán hàng cho đối tác |
| 3 | Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng và Thương Mại Nam Sơn | Hợp đồng nguyên tắc số 38/HĐNT/2024 | 7.300.229.850 | 1,52% | | Bê tông+Gạch tuynel | Năm 2024 | Năm 2024 | Không có | Bán hàng cho đối tác |

| STT | Đối tác | Tên Hợp đồng | Trị giá hợp đồng (Đơn vị: VNĐ) | Tỷ trọng *(trên doanh thu thuần/doanh số mua hàng)* | Sản phẩm/ Dịch vụ đầu vào | Sản phẩm/Dịch vụ đầu ra | Thời gian kí kết | Thời gian thực hiện | Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, TGĐ, Phó TGĐ, cổ đông lớn | Nội dung chính của hợp đồng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | Công ty TNHH Bảo Tiến Cao Minh | Hợp đồng phân phối số 01/2024/HĐ PP-TĐ | 6.954.558.670 | 1,45% | | Gạch Granite, ngói lợp Trung Đô | Năm 2024 | Năm 2024 | Không có | Bán hàng cho đối tác |
| 5 | Công Ty Cổ Phần Điện Ảnh 12-9 | Hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT/2024 | 6.706.474.500 | 1,40% | | Bê tông+Gạch tuynel | Năm 2024 | Năm 2024 | Không có | Bán hàng cho đối tác |
| **Năm 2023** | | | | | | | | | | |
| 1 | Công ty TNHH Vĩ Năng | Hợp đồng phân phối số 25/2023/HĐ PP-TĐ | 45.065.783.960 | 8,69% | | Gạch Granite, ngói lợp Trung Đô | Năm 2023 | Năm 2023 | Không có | Bán hàng cho đối tác |
| 2 | Công ty TNHH Việt Hương | Hợp đồng phân phối số 21/2023/HĐ PP-TĐ | 15.571.046.279 | 3,00% | | Gạch Granite, ngói lợp Trung Đô | Năm 2023 | Năm 2023 | Không có | Bán hàng cho đối tác |
| 3 | Công ty TNHH Bảo Tiến Cao Minh | Hợp đồng phân phối số 01/2023/HĐ PP-TĐ | 10.045.411.120 | 1,94% | | Gạch Granite, ngói lợp Trung Đô | Năm 2023 | Năm 2023 | Không có | Bán hàng cho đối tác |

| STT | Đối tác | Tên Hợp đồng | Trị giá hợp đồng (Đơn vị: VNĐ) | Tỷ trọng *(trên doanh thu thuần/doanh số mua hàng)* | Sản phẩm/ Dịch vụ đầu vào | Sản phẩm/Dịch vụ đầu ra | Thời gian kí kết | Thời gian thực hiện | Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, TGĐ, Phó TGĐ, cổ đông lớn | Nội dung chính của hợp đồng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | Công ty TNHH Lý Minh Phong | Hợp đồng phân phối số 16/2023/HĐ PP-TĐ | 9.007.808.250 | 1,74% | | Gạch Granite, ngói lợp Trung Đô | Năm 2023 | Năm 2023 | Không có | Bán hàng cho đối tác |
| 5 | Công ty TNHH Tâm Thanh Sơn | Hợp đồng phân phối số 24/2023/HĐ PP-TĐ | 8.345.784.229 | 1,61% | | Gạch Granite, ngói lợp Trung Đô | Năm 2023 | Năm 2023 | Không có | Bán hàng cho đối tác |
| **II. Hợp đồng đầu vào (mua nguyên vật liệu, hàng hóa,…)** | | | | | | | | | | |
| **Năm 2025** | | | | | | | | | | |
| 1 | CTCP Phượng hoàng PNIX | Hợp đồng mua bán số 1502-25/HDKT/PNIX-TĐ | 57.972.463.315 | 19,69% | Than, cao lanh,… | | Năm 2025 | Năm 2025 | Không có | Mua hàng từ nhà cung cấp |
| 2 | Công ty CP xi măng Sông Lam | Hợp đồng mua bán xi măng The Vissai số 06/HĐMB/2025 | 24.913.890.675 | 8,46% | Xi măng | | Năm 2025 | Năm 2025 | Không có | Mua hàng từ nhà cung cấp |

| STT | Đối tác | Tên Hợp đồng | Trị giá hợp đồng (Đơn vị: VNĐ) | Tỷ trọng *(trên doanh thu thuần/doanh số mua hàng)* | Sản phẩm/ Dịch vụ đầu vào | Sản phẩm/Dịch vụ đầu ra | Thời gian kí kết | Thời gian thực hiện | Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, TGĐ, Phó TGĐ, cổ đông lớn | Nội dung chính của hợp đồng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Tổng Công ty Điện lực Việt Nam | Hợp đồng mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt số 22/NL0003/EVNNPC/HĐMBĐNMĐSH; Hợp đồng mua bán điện số 25/VH0003/EVNNPC/HĐMBĐNMĐSH; Hợp đồng mua bán điện số 20/VH0001 | 18.566.095.166 | 6,31% | Điện phục vụ sản xuất kinh doanh | | Năm 2022 | Năm 2025 | Không có | Mua hàng từ nhà cung cấp |
| 4 | Công Ty CP Phúc Lộc Ninh | Hợp đồng mua bán xăng dầu số 043/PLN-TĐ/HĐMB/2024 | 15.522.809.985 | 5,27% | Dầu | | Năm 2024 | Năm 2025 | Không có | Mua hàng từ nhà cung cấp |
| 5 | Công ty CP than Khe Bố | Hợp đồng mua bán | 8.802.569.334 | 2,99% | Than | | Năm 2024 | Năm 2025 | Không có | Mua hàng từ |

| STT | Đối tác | Tên Hợp đồng | Trị giá hợp đồng (Đơn vị: VNĐ) | Tỷ trọng *(trên doanh thu thuần/doanh số mua hàng)* | Sản phẩm/ Dịch vụ đầu vào | Sản phẩm/Dịch vụ đầu ra | Thời gian kí kết | Thời gian thực hiện | Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, TGĐ, Phó TGĐ, cổ đông lớn | Nội dung chính của hợp đồng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | than số 04/HĐKT2025 | | | | | | | | nhà cung cấp |
| **Năm 2024** | | | | | | | | | | |
| 1 | Công ty CP Phượng Hoàng PNIX | Hợp đồng mua bán số 0103-24/HĐKT/PNIX-TD; Hợp đồng mua bán số 0911-24/HĐKT/PNIX-TD; Hợp đồng nguyên tắc số 3110-24/HĐNT/TĐ-PH | 60.058.315.572 | 14,75% | Than, cao lanh,.. | | Năm 2024 | Năm 2024 | Không có | Mua hàng từ nhà cung cấp |
| 2 | Công ty CP xi măng Sông Lam | Hợp đồng mua bán xi măng The Vissai số 06/HĐMB/2024 | 34.524.431.283 | 8,48% | Xi măng | | Năm 2023 | Năm 2024 | Không có | Mua hàng từ nhà cung cấp |

| STT | Đối tác | Tên Hợp đồng | Trị giá hợp đồng (Đơn vị: VNĐ) | Tỷ trọng *(trên doanh thu thuần/doanh số mua hàng)* | Sản phẩm/ Dịch vụ đầu vào | Sản phẩm/Dịch vụ đầu ra | Thời gian kí kết | Thời gian thực hiện | Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, TGĐ, Phó TGĐ, cổ đông lớn | Nội dung chính của hợp đồng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Tổng công ty điện lực Việt Nam | Hợp đồng mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt số 22/NL0003/EVNNPC/HĐMBĐNMĐSH | 22.505.415.268 | 5,53% | Điện phục vụ SX kinh doanh | | Năm 2024 | Năm 2024 | Không có | Mua hàng từ nhà cung cấp |
| 4 | Công ty CP than Khe Bố | Hợp đồng mua bán than số 07/HĐKT2023 | 13.570.752.571 | 3,33% | Than | | Năm 2022 | Năm 2024 | Không có | Mua hàng từ nhà cung cấp |
| 5 | Công ty TNHH GAS VENUS | Hợp đồng mua bán khí dầu mỏ hóa lỏng LPG số 01/2024/VNS-TĐ | 11.885.019.696 | 2,92% | Khí hoá lỏng LPG | | Năm 2024 | Năm 2024 | Không có | Mua hàng từ nhà cung cấp |
| **Năm 2023** | | | | | | | | | | |
| 1 | Công ty CP Phượng Hoàng PNIX | Hợp đồng mua bán số 001-2023/HĐKT | 99.998.289.515 | 25,50% | Than, cao lanh,.. | | Năm 2023 | Năm 2023 | Không có | Mua hàng từ nhà cung cấp |

| STT | Đối tác | Tên Hợp đồng | Trị giá hợp đồng (Đơn vị: VNĐ) | Tỷ trọng *(trên doanh thu thuần/doanh số mua hàng)* | Sản phẩm/ Dịch vụ đầu vào | Sản phẩm/Dịch vụ đầu ra | Thời gian kí kết | Thời gian thực hiện | Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, TGĐ, Phó TGĐ, cổ đông lớn | Nội dung chính của hợp đồng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | /PNIX-TD; Hợp đồng kinh tế số 02/HĐKT-2023; Hợp đồng nguyên tắc số 008-2023/HĐNT /PNIX-TĐ | | | | | | | | |
| 2 | Tổng công ty điện lực Việt Nam | Hợp đồng mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt số 22/NL0003/ EVNNPC/H ĐMBĐNM DSH | 46.819.737.701 | 11,94% | Điện phục vụ SX kinh doanh | | Năm 2022 | Năm 2023 | Không có | Mua hàng từ nhà cung cấp |
| 3 | Công ty TNHH GAS VENUS | Hợp đồng mua bán dầu mỏ hóa lỏng LPG số 06.08/2022/ EPIC/TRU NDO | 38.958.340.791 | 9,93% | Khí hoá lỏng LPG | | Năm 2023 | Năm 2023 | Không có | Mua hàng từ nhà cung cấp |

| STT | Đối tác | Tên Hợp đồng | Trị giá hợp đồng (Đơn vị: VNĐ) | Tỷ trọng *(trên doanh thu thuần/doanh số mua hàng)* | Sản phẩm/ Dịch vụ đầu vào | Sản phẩm/Dịch vụ đầu ra | Thời gian kí kết | Thời gian thực hiện | Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, TGĐ, Phó TGĐ, cổ đông lớn | Nội dung chính của hợp đồng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | Công ty CP xi măng Sông Lam | Hợp đồng mua bán xi măng The Vissai số 02/HĐMB/2023 | 35.997.616.517 | 9,18% | Xi măng | | Năm 2022 | Năm 2023 | Không có | Mua hàng từ nhà cung cấp |
| 5 | Công ty TNHH Esmalglass Itaca Việt Nam | Hợp đồng nguyên tắc số 01.2022/HĐNT/EIVN-TRUNGDO ; Hợp đồng nguyên tắc 01-2023 HDNT/GLS-TD (KC); Hợp đồng nguyên tắc số 02-2022 HDNT/GLS-TD (VT) Hợp đồng nguyên tắc 03-2022 | 19.290.990.353 | 4,92% | Men, màu, mực in | | Năm 2022 | Năm 2023 | Không có | Mua hàng từ nhà cung cấp |

| STT | Đối tác | Tên Hợp đồng | Trị giá hợp đồng (Đơn vị: VNĐ) | Tỷ trọng *(trên doanh thu thuần/doanh số mua hàng)* | Sản phẩm/ Dịch vụ đầu vào | Sản phẩm/Dịch vụ đầu ra | Thời gian kí kết | Thời gian thực hiện | Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, TGĐ, Phó TGĐ, cổ đông lớn | Nội dung chính của hợp đồng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | HDNT/GLS -TD (STPP) | | | | | | | | |

*Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô*

- Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng: **Không có**.

*(Phần này được cố ý để trống)*

*10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn trong giai đoạn 2023 – 2025*

**Các khách hàng lớn:**

**Bảng 11. Danh sách các khách hàng lớn của Công ty**

| Tên Khách hàng | Giá trị giao dịch trong năm *(đồng)* | Tỷ trọng *(trên doanh thu thuần)* | Thời gian thực hiện | Sản phẩm dịch vụ | Mối quan hệ với TV HĐQT, TV BKS, TGĐ, Phó TGĐ, cổ đông lớn |
|---|---|---|---|---|---|
| **Năm 2023:** | | | | | |
| Công ty TNHH Vĩ Năng | 45.065.783.960 | 8,69% | Năm 2023 | Gạch Granite, ngói lợp Trung Đô | Không có |
| Công ty TNHH Việt Hương | 15.571.046.279 | 3,00% | Năm 2023 | Gạch Granite, ngói lợp Trung Đô | Không có |
| Công ty TNHH Bảo Tiến Cao Minh | 10.045.411.120 | 1,94% | Năm 2023 | Gạch Granite, ngói lợp Trung Đô | Không có |
| Công ty TNHH Lý Minh Phong | 9.007.808.250 | 1,74% | Năm 2023 | Gạch Granite, ngói lợp Trung Đô | Không có |
| Công ty TNHH Tâm Thanh Sơn | 8.345.784.229 | 1,61% | Năm 2023 | Gạch Granite, ngói lợp Trung Đô | Không có |
| **Năm 2024:** | | | | | |
| Công ty TNHH Vĩ Năng | 26.603.752.356 | 5,55% | Năm 2024 | Gạch Granite, ngói lợp Trung Đô | Không có |
| Công ty TNHH Việt Hương (Bán hàng) | 10.879.135.776 | 2,27% | Năm 2024 | Gạch Granite, ngói lợp Trung Đô | Không có |
| CTCP Đầu Tư Xây Dựng Và Thương Mại Nam Sơn | 7.300.229.850 | 1,52% | Năm 2024 | Bê tông+Gạch tuynel | Không có |
| Công ty TNHH Bảo Tiến Cao Minh | 6.954.558.670 | 1,45% | Năm 2024 | Gạch Granite, ngói lợp Trung Đô | Không có |
| CTCP Điện Ảnh 12-9 | 6.706.474.500 | 1,40% | Năm 2024 | Bê tông+Gạch tuynel | Không có |

| Tên Khách hàng | Giá trị giao dịch trong năm *(đồng)* | Tỷ trọng *(trên doanh thu thuần)* | Thời gian thực hiện | Sản phẩm dịch vụ | Mối quan hệ với TV HĐQT, TV BKS, TGĐ, Phó TGĐ, cổ đông lớn |
|---|---|---|---|---|---|
| **Năm 2025:** | | | | | |
| Công ty TNHH Vĩ Năng | 21.131.197.295 | 4,56% | Năm 2025 | Gạch ốp lát, ngói lợp Trung Đô | Không có |
| Công ty TNHH Việt Hương (Bán hàng) | 9.783.781.030 | 2,11% | Năm 2025 | Gạch ốp lát, ngói lợp Trung Đô | Không có |
| Công ty TNHH Bảo Tiến - Cao Minh | 7.839.129.922 | 1,69% | Năm 2025 | Gạch ốp lát, ngói lợp Trung Đô | Không có |
| CTCP Hợp Tác Đầu Tư Phát Triển Việt Á | 7.272.330.000 | 1,57% | Năm 2025 | Bê tông | Không có |
| Công Ty TNHH DV- TM 668 | 6.128.661.682 | 1,32% | Năm 2025 | Gạch xây và Bê tông TP | Không có |

*Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô*

**Các nhà cung cấp lớn:**

**Bảng 12. Danh sách nhà cung cấp lớn của Công ty**

| Tên Nhà cung cấp | Giá trị giao dịch *(đồng)* | Tỷ trọng *(trên doanh số mua hàng)* | Thời gian thực hiện | Sản phẩm dịch vụ | Mối quan hệ với TV HĐQT, TV BKS, TGĐ, Phó TGĐ, cổ đông lớn |
|---|---|---|---|---|---|
| **Năm 2023:** | | | | | |
| Công ty CP Phượng Hoàng PNIX | 99.998.289.515 | 25,50% | Năm 2023 | Than, cao lanh,.. | Không có |
| Tổng công ty điện lực Việt Nam | 46.819.737.701 | 11,94% | Năm 2023 | Điện phục vụ SX kinh doanh | Không có |
| Công ty TNHH GAS VENUS | 38.958.340.791 | 9,93% | Năm 2023 | Khí hoá lỏng LPG | Không có |

| Tên Nhà cung cấp | Giá trị giao dịch *(đồng)* | Tỷ trọng *(trên doanh số mua hàng)* | Thời gian thực hiện | Sản phẩm dịch vụ | Mối quan hệ với TV HĐQT, TV BKS, TGĐ, Phó TGĐ, cổ đông lớn |
|---|---|---|---|---|---|
| Công ty CP xi măng Sông Lam | 35.997.616.517 | 9,18% | Năm 2023 | Xi măng | Không có |
| Công ty TNHH Esmalglass Itaca Việt Nam | 19.290.990.353 | 4,92% | Năm 2023 | Men, màu, mực in | Không có |
| **Năm 2024:** | | | | | |
| Công ty CP Phượng Hoàng PNIX | 60.058.315.572 | 14,75% | Năm 2024 | Than, cao lanh,.. | Không có |
| Công ty CP xi măng Sông Lam - Nghi Thiết | 34.524.431.283 | 8,48% | Năm 2024 | Xi măng | Không có |
| Tổng công ty điện lực Việt Nam | 22.505.415.268 | 5,53% | Năm 2024 | Điện phục vụ SX kinh doanh | Không có |
| Công ty CP than Khe Bố | 13.570.752.571 | 3,33% | Năm 2024 | than | Không có |
| Công ty TNHH GAS VENUS | 11.885.019.696 | 2,92% | Năm 2024 | Khí hoá lỏng LPG | Không có |
| **Năm 2025:** | | | | | |
| CTCP Phượng hoàng PNIX | 74.844.605.243 | 18,93% | Năm 2025 | Than, cao lanh,.. | Không có |
| Công ty CP xi măng Sông Lam | 35.005.512.120 | 8,86% | Năm 2025 | Xi măng | Không có |
| Tổng Công ty Điện lực Việt Nam | 23.914.971.006 | 6,05% | Năm 2025 | Điện phục vụ SX kinh doanh | Không có |
| Công Ty CP Phúc Lộc Ninh | 22.067.567.735 | 5,58% | Năm 2025 | Dầu | Không có |
| Công ty CP than Khe Bố | 13.511.356.479 | 3,42% | Năm 2025 | Than | Không có |

*(Phần này được cố ý để trống)*

### *10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành*

*10.7.1. Vị thế của Tổ chức phát hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành*

Công ty Cổ phần Trung Đô (TDF) là doanh nghiệp có bề dày lịch sử hơn 65 năm trong lĩnh vực sản xuất và cung cấp vật liệu xây dựng tại Việt Nam. Từ nền tảng ban đầu là Công ty Kiến trúc Vinh (1958), Trung Đô đã phát triển thành một trong những đơn vị nội địa tiên phong, sở hữu hệ thống nhà máy hiện đại tại Nghệ An, Hà Tĩnh và các khu vực lân cận. Các sản phẩm chủ lực gồm gạch ốp lát Granite, đá nung kết tấm lớn Slabstone, ngói gốm sứ, gạch Tuynel và bê tông thương phẩm – những sản phẩm cốt lõi không chỉ phục vụ các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng mà còn góp phần xây dựng uy tín thương hiệu Trung Đô trên thị trường.

Hiện nay, Công ty duy trì hệ thống khách hàng rộng khắp trên toàn quốc, bao gồm doanh nghiệp xây dựng, chủ đầu tư bất động sản, nhà thầu thi công, đồng thời từng bước mở rộng sang thị trường quốc tế như Mỹ, EU, Nhật Bản và Trung Đông. Với doanh thu hàng năm đạt hàng trăm tỷ đồng, đội ngũ gần 500 cán bộ công nhân viên và mạng lưới showroom tại Hà Nội, Vinh, Bình Dương, Trung Đô đã khẳng định vị thế là một trong những thương hiệu vật liệu xây dựng uy tín hàng đầu khu vực Bắc Trung Bộ và cả nước.

Trong ngành vật liệu xây dựng hiện nay, thị trường có sự cạnh tranh mạnh mẽ từ các tập đoàn lớn trong và ngoài nước. Tuy nhiên, Trung Đô sở hữu lợi thế cạnh tranh ở khả năng bám sát thị trường địa phương, chất lượng sản phẩm ổn định, hệ thống phân phối vững mạnh và dịch vụ hậu mãi tin cậy. Với dây chuyền sản xuất hiện đại, đội ngũ kỹ thuật có chuyên môn cao và định hướng phát triển bền vững, Công ty đang từng bước mở rộng thị trường, hướng đến các sản phẩm thân thiện môi trường và có giá trị gia tăng cao.

**Bảng 13. So sánh CTCP Trung Đô với một số doanh nghiệp cùng ngành**

*Đơn vị: Đồng*

| Các chỉ tiêu | Công ty cổ phần CMC (mã CK: CVT) | Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn (mã CK: VIT) | Công ty cổ phần Viglacera Hạ Long (mã CK: VHL) | Công ty cổ phần Trung Đô (mã CK: TDF) |
|---|---|---|---|---|
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1.711.849.859.917 | 2.143.144.908.456 | 1.148.291.688.627 | 479.672.838.624 |
| Vốn chủ sở hữu (tại 31/12/2024) | 966.873.018.357 | 630.562.501.822 | 471.854.660.668 | 759.864.320.791 |
| Vốn điều lệ | 366.908.870.000 | 500.000.000.000 | 250.000.000.000 | 300.000.000.000 |
| Lợi nhuận sau thuế | 59.817.899.826 | 52.435.098.912 | (66.535.082.226) | 13.607.993.793 |
| Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân | 6,37% | 8,68% | -13,17% | 1,78% |

*Nguồn: Số liệu tổng hợp dựa trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 của các công ty, trường hợp Công ty có công ty con thì lấy theo Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2024)*

Theo số liệu so sánh với một số doanh nghiệp cùng ngành, Công ty Cổ phần Trung Đô (TDF) có quy mô doanh thu năm 2024 đạt 479,7 tỷ đồng, thấp hơn so với các doanh nghiệp như Viglacera Tiên Sơn (2.143 tỷ đồng) hay CMC (1.711 tỷ đồng), song kết quả này phản ánh quy mô hoạt động vừa phải và định hướng phát triển ổn định của Trung Đô trong lĩnh vực vật liệu xây dựng truyền thống. Vốn chủ sở hữu của Trung Đô đạt 759,9 tỷ đồng, chỉ đứng sau CMC, cho thấy năng lực tài chính vững và khả năng tự chủ vốn tốt so với nhiều doanh nghiệp trong ngành. Dù lợi nhuận sau thuế năm 2024 đạt 13,6 tỷ đồng, thấp hơn các đơn vị cùng nhóm, song biên lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu (1,78%) vẫn duy trì ở mức dương, trong khi Viglacera Hạ Long (VHL) ghi nhận mức lỗ -13,17%. Điều này cho thấy Trung Đô duy trì được hiệu quả hoạt động ổn định, ít chịu biến động hơn trong bối cảnh thị trường vật liệu xây dựng gặp nhiều khó khăn. Với nền tảng tài chính an toàn và chiến lược đầu tư tập trung vào các sản phẩm chủ lực, Trung Đô có tiềm năng nâng cao hiệu quả kinh doanh và cải thiện lợi nhuận trong các năm tới khi thị trường phục hồi. Trung Đô tuy không có quy mô doanh thu lớn nhưng lại đạt hiệu quả sinh lời tương đối tốt, phản ánh năng lực quản trị chi phí và khả năng vận hành linh hoạt. Nhờ vậy, Công ty giữ được vị thế ổn định và cạnh tranh trong phân khúc doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng quy mô vừa, đóng vai trò quan trọng trong chuỗi cung ứng khu vực Bắc Trung Bộ.

Tổng thể, Trung Đô hiện giữ một vị thế đáng kể trong ngành vật liệu xây dựng tại Việt Nam, đặc biệt ở khu vực Bắc Trung Bộ. Với mô hình tích hợp từ sản xuất đến phân phối, sự am hiểu thị trường nội địa và khả năng duy trì hiệu quả kinh doanh ổn định, TDF được xem là một trong những doanh nghiệp nội địa có nền tảng vững chắc trong phân khúc doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng quy mô vừa.

*10.7.2. Triển vọng phát triển của ngành*

Ngành gốm sứ – vật liệu xây dựng (VLXD) của Việt Nam trong những năm tới được dự báo tiếp tục giữ vai trò trọng yếu trong chuỗi cung ứng xây dựng, đặc biệt trong bối cảnh nhu cầu phát triển hạ tầng và đô thị hóa ngày càng gia tăng. Theo Hiệp hội Gốm sứ xây dựng Việt Nam, năm 2024, sản lượng gạch ốp lát đạt khoảng 455 triệu m², trong đó tiêu thụ nội địa hơn 354 triệu m² và xuất khẩu gần 50 triệu m² (tương đương 245 triệu USD, tăng 5,9% so với 2023). Điều này cho thấy dấu hiệu phục hồi rõ nét của thị trường sau giai đoạn suy giảm.

Trong giai đoạn 2024–2028, ngành VLXD được kỳ vọng tăng trưởng ổn định với tốc độ trung bình 4–6%/năm, được thúc đẩy bởi ba động lực chính. Theo số liệu giải ngân vốn đầu tư công do Chính phủ công bố, giải ngân đầu tư công 8 tháng đầu năm 2025 đã đạt mức cao, tập trung cho các dự án hạ tầng quy mô lớn, tạo độ nén nhu cầu trực tiếp cho xi măng, gạch, bê tông và các cấu kiện. Đồng thời, theo nghiên cứu thị trường của Mordor Intelligence, xu hướng tiêu dùng VLXD tại Việt Nam đang dịch chuyển sang sản phẩm cao cấp, kích thước lớn và thân thiện môi trường, trong đó gạch porcelain, granite và đá nhân tạo slabstone được dự báo tăng trưởng mạnh trong giai đoạn 2025–2030.

Về chính sách, theo Chỉ thị 28/CT-TTg (2024) và Thông tư 10/2024/TT-BXD, Chính phủ yêu cầu tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy sản xuất và tiêu thụ VLXD trong nước, đồng thời tăng cường kiểm soát chất lượng hàng nhập khẩu. Bên cạnh đó, theo Bộ Xây dựng, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản sửa đổi (có hiệu lực từ 2025) sẽ tạo cú hích quan trọng cho thị trường bất động sản, từ đó kéo theo nhu cầu VLXD tăng lên.

Trên bình diện quốc tế, theo báo cáo World Tile Production 2023, châu Á chiếm khoảng 73% tổng sản lượng gạch ốp lát toàn cầu, trong đó Việt Nam duy trì vị trí là một trong những quốc gia sản xuất lớn trong khu vực. Cùng với đó, các hiệp định thương mại thế hệ mới (CPTPP, EVFTA, RCEP) tạo điều kiện thuận lợi cho xuất khẩu sang những thị trường cao cấp như EU, Mỹ và Nhật Bản, vốn ngày càng ưu tiên sản phẩm đạt chuẩn môi trường và truy xuất nguồn gốc rõ ràng.

Tuy nhiên, ngành vẫn đối mặt với nhiều thách thức: cạnh tranh gay gắt từ hàng nhập khẩu giá rẻ, biến động chi phí năng lượng – nguyên liệu, cũng như yêu cầu khắt khe về xanh hóa sản xuất và giảm phát thải. Trong bối cảnh đó, triển vọng dài hạn vẫn tích cực cho các doanh nghiệp có nền tảng sản xuất quy mô, công nghệ hiện đại và hệ thống phân phối vững mạnh như CTCP Trung Đô, vốn đang sở hữu các dòng sản phẩm chủ lực (granite, tuynel, bê tông, slabstone) vừa phục vụ thị trường nội địa, vừa đáp ứng tiêu chuẩn xuất khẩu.

*10.7.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới*

Trong bối cảnh ngành vật liệu xây dựng toàn cầu đang dịch chuyển mạnh mẽ theo hướng phát triển bền vững, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường, các doanh nghiệp trong ngành đứng trước yêu cầu cấp thiết phải đổi mới mô hình sản xuất và kinh doanh. CTCP Trung Đô đã có những bước đi cụ thể, thể hiện sự bắt nhịp với cả định hướng chính sách của Nhà nước và xu thế quốc tế về xây dựng xanh.

Trước hết, chiến lược phát triển sản phẩm của Trung Đô trong những năm gần đây cho thấy sự chuyển hướng rõ nét sang các dòng gạch ốp lát Granite, gạch porcelain kích thước lớn, ngói gốm sứ và đá nhân tạo slabstone – những sản phẩm có ưu thế về độ bền, tính thẩm mỹ và thân thiện môi trường. Hướng đi này hoàn toàn phù hợp với các mục tiêu trong Chiến lược phát triển VLXD Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050 do Chính phủ ban hành, nhấn mạnh yêu cầu "phát triển vật liệu mới, tiết kiệm năng lượng, giảm phát thải và sử dụng hiệu quả tài nguyên".

Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ của Trung Đô giai đoạn 2023–2024 duy trì ổn định, trong đó tỷ trọng mảng gạch ốp lát và bê tông thương phẩm tiếp tục chiếm ưu thế. Công ty cũng thường xuyên đầu tư cải tiến dây chuyền sản xuất, giảm tỷ lệ phế thải, tăng cường sử dụng phụ gia và nguyên liệu tái chế (như xỉ lò cao, xỉ nhiệt điện) trong sản xuất gạch Tuynel và Granite. Những hành động này vừa đáp ứng yêu cầu kiểm soát môi trường, vừa giúp Trung Đô tạo ra các sản phẩm có giá trị gia tăng cao, phù hợp với xu hướng tiêu dùng mới.

Không chỉ phù hợp với định hướng trong nước, các hoạt động của Trung Đô cũng gắn liền với cam kết quốc tế mà Việt Nam tham gia, đặc biệt trong chuyển đổi xanh và mục tiêu phát thải ròng bằng 0 vào năm 2050 tại COP26. Trong ngành xây dựng, điều này đòi hỏi giảm phát thải $CO_2$ trong sản xuất vật liệu, tối ưu sử dụng năng lượng và đẩy mạnh sản phẩm thân thiện môi trường. Việc Trung Đô đầu tư vào dây chuyền sản xuất gạch slabstone, granite cao cấp và kiểm soát nghiêm ngặt quy trình sản xuất là minh chứng rõ nét cho cam kết đồng hành cùng tiến trình này.

Bên cạnh đó, xu thế tiêu dùng toàn cầu đang dịch chuyển sang các sản phẩm xanh, bền vững, truy xuất được nguồn gốc. Để đáp ứng các tiêu chuẩn khắt khe từ thị trường quốc tế (EU, Mỹ, Nhật Bản…), các doanh nghiệp VLXD buộc phải sử dụng công nghệ sạch, đảm bảo chất lượng và tính minh bạch. Đây chính là cơ hội dài hạn cho Trung Đô – vốn đã đi trước trong việc phát triển các dòng sản phẩm gạch và đá nhân tạo chất lượng cao, có khả năng cạnh tranh quốc tế.

Tóm lại, mô hình hoạt động và chiến lược sản phẩm của Trung Đô đang thể hiện sự phù hợp cao với chủ trương, chính sách của Nhà nước cũng như xu thế phát triển toàn cầu. Đây không chỉ là cơ sở để Công ty củng cố vị thế tại thị trường nội địa, mà còn là nền tảng quan trọng để mở rộng thị trường xuất khẩu trong tương lai gần.

### *10.8. Hoạt động Marketing*

Để hoạt động Marketing đạt hiệu quả cao, góp phần gia tăng doanh số bán hàng và nâng cao nhận diện thương hiệu, CTCP Trung Đô đã triển khai một số chiến lược tiếp thị toàn diện, kết hợp linh hoạt giữa thị trường mục tiêu, chính sách giá, kênh phân phối và hoạt động quảng bá thương hiệu.

- **Thị trường mục tiêu và quan hệ khách hàng:** Trung Đô chú trọng duy trì mối quan hệ bền vững với hệ thống khách hàng truyền thống tại khu vực Bắc Trung Bộ, đồng thời từng bước mở rộng thị trường ra Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh phía Nam. Công ty thường xuyên tổ chức hội nghị khách hàng, chương trình tri ân và hợp tác chiến lược với các nhà thầu, chủ đầu tư bất động sản, giúp gia tăng mức độ gắn bó và niềm tin vào sản phẩm. Chính sách giá và chiết khấu cho đại lý, nhà phân phối được xây dựng linh hoạt, hỗ trợ thúc đẩy doanh số và mở rộng hệ thống phân phối toàn quốc.
- **Xây dựng và quảng bá thương hiệu:** Trung Đô đầu tư mạnh mẽ vào công tác xây dựng thương hiệu theo hướng "chuyên nghiệp – uy tín – bền vững", với triết lý kinh doanh gắn liền chất lượng sản phẩm, tiến độ cung ứng và dịch vụ hậu mãi. Hệ thống nhận diện thương hiệu được chuẩn hóa, bao gồm logo, bao bì và các ấn phẩm truyền thông, phù hợp xu hướng tiêu dùng hiện đại. Website chính thức và các kênh truyền thông số được duy trì, thường xuyên cập nhật thông tin sản phẩm, dự án, sự kiện và tin tức ngành, qua đó khẳng định Trung Đô là thương hiệu dẫn đầu khu vực trong lĩnh vực vật liệu xây dựng.

Thông qua việc triển khai đồng bộ các hoạt động Marketing, Trung Đô không chỉ giữ vững thị phần nội địa mà còn định vị thương hiệu là doanh nghiệp tiên phong trong sản xuất vật liệu xây dựng hiện đại, thân thiện môi trường, góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững của ngành xây dựng Việt Nam.

### *10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế*

Nhận thức rõ vai trò quan trọng của tài sản sở hữu trí tuệ trong việc xây dựng và bảo vệ thương hiệu, CTCP Trung Đô đã chủ động đăng ký và bảo hộ toàn diện các quyền sở hữu trí tuệ đối với các yếu tố cốt lõi của hoạt động sản xuất – kinh doanh.

| STT | Số đơn | Nội dung chứng nhận sở hữu nhãn hiệu | Số Giấy chứng nhận | Thời hạn hiệu lực đến ngày | Ghi chú |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3-2019-03422 |  | 31668 | 26/12/2024 | |

| STT | Số đơn | Nội dung chứng nhận sở hữu nhãn hiệu | Số Giấy chứng nhận | Thời hạn hiệu lực đến ngày | Ghi chú |
|---|---|---|---|---|---|
| | |  | | | |
| 2 | 4-2015-10372 | PHUONG HOANG | 272724 | 27/04/2025 | |
| 3 | 4-2015-10373 | EXCEL TD | 272342 | 27/04/2025 | |

| STT | Số đơn | Nội dung chứng nhận sở hữu nhãn hiệu | Số Giấy chứng nhận | Thời hạn hiệu lực đến ngày | Ghi chú |
|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 4-2015-10374 | QUEEN NUHOANG | 307127 | 27/04/2025 | |
| 5 | 4-2015-22658 | TRUNGDO - PHOENIX | 278036 | 21/08/2025 | |
| 6 | 4-2020-48053 | TRUNGDO | 437778 | 18/11/2030 | |
| 7 | 4-2022-37028 | SLABSTONE BY TRUNGDO | 518015 | 08/09/2032 | |
| 8 | 4-2022-37027 | SLABTILE BY TRUNGDO | 518016 | 08/09/2032 | |
| 9 | 4-2022-37026 | SLABSTONE BY TRUNGDO | 507550 | 08/09/2032 | |

### *10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển*

Công ty Cổ phần Trung Đô xác định R&D là một trong những trụ cột quan trọng nhằm đảm bảo tăng trưởng bền vững, năng lực cạnh tranh trong ngành vật liệu xây dựng, đặc biệt khi thị trường đang chuyển dịch mạnh sang vật liệu cao cấp, sản phẩm thân thiện môi trường và công nghệ sản xuất thông minh. Chính sách R&D của Trung Đô tập trung vào các định hướng chiến lược sau:

❖ **Ưu tiên sản phẩm thân thiện môi trường và vật liệu mới**

Trung Đô đã đầu tư mạnh vào việc phát triển các dòng sản phẩm đá nung kết slabstone, granite và porcelain kích thước lớn, sử dụng công nghệ lò nung và máy cán ép hiện đại (Continua+ của Sacmi Italia) để tạo ra các sản phẩm có kích thước lớn, độ bền cao và thẩm mỹ vượt trội, đồng thời giảm phụ thuộc vào nguyên liệu nhập khẩu. Ví dụ, dây chuyền đá nung kết slabstone có thể sử dụng trên 95% nguyên liệu trong nước nhưng vẫn đạt tiêu chuẩn quốc tế, đây là bước đột phá giúp sản phẩm thay thế vật liệu nhập khẩu cho mảng đá cao cấp nội thất ngoại thất.

❖ **Hiện đại hóa dây chuyền và công nghệ sản xuất**

Trung Đô đang triển khai đầu tư các dây chuyền sản xuất tiên tiến để tự động hóa cao hơn trong các khâu: phối liệu, nung, đóng gói và phân loại sản phẩm. Việc áp dụng công nghệ mới giúp giảm tỷ lệ phế liệu, tiết kiệm năng lượng và nguyên vật liệu. Cụ thể, dự án Khu liên hợp sản xuất VLXD Trung Đô tại Nghi Văn đã áp dụng lò nung thế hệ mới, máy cán ép đầu tiên khu vực Đông Nam Á, và hệ thống sản xuất khép kín từ nguyên liệu đến thành phẩm.

❖ **Phòng Lab và kiểm soát chất lượng**

Trung Đô đã xây dựng và nâng cấp phòng Lab nội bộ để chủ động nghiên cứu bài phối liệu, thử nghiệm quy trình mới, đảm bảo chất lượng, tính đồng đều và độ an toàn sản phẩm. Tất cả sản phẩm ra thị trường đều được kiểm nghiệm chặt chẽ về các tiêu chí kỹ thuật, độ bền vật liệu, khả năng chống thấm, chống trơn, khả năng chịu nhiệt/quang học nếu có yêu cầu. Việc này hỗ trợ Trung Đô đáp ứng các tiêu chuẩn nhập khẩu ở các thị trường cao cấp.

❖ **Đầu tư thiết bị, mở rộng R&D chuyên sâu**

Công ty dự kiến tiếp tục mở rộng năng lực R&D chuyên sâu, bao gồm việc đầu tư thiết bị chuyên biệt cho sản xuất đá slabstone, porcelain, cũng như nghiên cứu khả năng hợp tác với các viện, trường đại học và đơn vị quốc tế để phát triển công nghệ mới và vật liệu mới. Các dự án mới đang thực hiện nhiệm vụ khoa học cấp nhà nước như "Nghiên cứu làm chủ công nghệ sản xuất tấm ốp lát đá nhân tạo cao cấp, kích thước lớn" với công suất khoảng 3,5 triệu m²/năm là minh chứng cho định hướng này.

❖ **Phát triển nguồn nhân lực kỹ thuật và đổi mới sáng tạo**

Trung Đô đang tập trung phát triển đội ngũ kỹ sư vật liệu, kỹ sư thiết kế, kỹ thuật sản xuất có trình độ cao, thường xuyên được đào tạo, cập nhật công nghệ mới. Công ty cũng tích cực tuyển dụng, cải tiến hệ thống quản lý nhân sự để thích ứng với sự mở rộng sản phẩm và yêu cầu kỹ thuật ngày càng cao. Chính sách này giúp Trung Đô đảm bảo có lực lượng đủ khả năng thực hiện R&D hiệu quả và đổi mới liên tục.

Tổng thể, Trung Đô không chỉ củng cố vai trò là doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng chủ lực nội địa, mà thông qua chiến lược R&D rõ ràng, công nghệ đầu tư hiện đại và sản phẩm mới có giá trị gia tăng cao, Công ty đang từng bước định vị mình là thương hiệu có năng lực xuất khẩu, đáp ứng tiêu chuẩn quốc tế và cam kết phát triển bền vững.

### *10.11. Chiến lược kinh doanh*

Công ty Cổ phần Trung Đô (TDF) đặt mục tiêu trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực sản xuất và cung ứng vật liệu xây dựng tại Việt Nam, đồng hành cùng các nhà thầu, chủ đầu tư và khách hàng trong việc nâng cao chất lượng công trình và phát triển hạ tầng bền vững. Để đạt được mục tiêu này, Công ty đã xây dựng và triển khai các chiến lược kinh doanh trọng điểm như sau:

❖ **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

❖ **Nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ:**

Trung Đô chú trọng đầu tư vào nghiên cứu và phát triển (R&D) nhằm tạo ra các dòng sản phẩm gạch granite, porcelain, ngói gốm sứ, gạch tuynel, bê tông thương phẩm và đá slabstone có chất lượng cao, thân thiện với môi trường, đáp ứng xu hướng xây dựng xanh. Công ty cũng không ngừng cải tiến quy trình sản xuất, áp dụng hệ thống quản lý chất lượng quốc tế (ISO 9001, ISO 14001), đảm bảo sản phẩm đạt độ bền, thẩm mỹ và tính an toàn cao. Trong giai đoạn gần đây, Trung Đô đã triển khai các dự án đầu tư nâng cấp Khu liên hợp sản xuất VLXD tại Nghệ An và nhà máy sản xuất slabstone công suất lớn, với dây chuyền hiện đại nhập khẩu từ châu Âu.

❖ **Mở rộng mạng lưới phân phối và thị trường tiêu thụ:**

Với hệ thống chi nhánh, showroom và đại lý trải rộng từ Bắc vào Nam, Trung Đô tiếp tục củng cố mạng lưới phân phối để sản phẩm đến tay khách hàng một cách nhanh chóng và hiệu quả. Đồng thời, Công ty đẩy mạnh chiến lược mở rộng xuất khẩu sang các thị trường tiềm năng như Mỹ, EU, Nhật Bản và Trung Đông. Trung Đô cũng chú trọng đến công tác quảng bá thương hiệu, tăng cường hiện diện tại các hội chợ VLXD quốc tế và đầu tư vào kênh truyền thông số, nhằm nâng cao nhận diện và khẳng định vị thế thương hiệu trên thị trường.

❖ **Tăng cường hợp tác và liên kết:**

Trung Đô thiết lập quan hệ hợp tác chiến lược với các viện nghiên cứu, trường đại học, tập đoàn công nghệ vật liệu trong và ngoài nước. Thông qua các liên kết này, Công ty cập nhật công nghệ mới, nâng cao năng lực sản xuất, đa dạng hóa sản phẩm và tiếp cận nguồn nguyên liệu chất lượng cao. Điều này giúp Trung Đô bắt kịp xu hướng xanh hóa và quốc tế hóa của ngành vật liệu xây dựng.

❖ **Phát triển nguồn nhân lực:**

Trung Đô coi trọng đào tạo và phát triển đội ngũ kỹ sư, công nhân và chuyên gia kỹ thuật có trình độ cao, giàu kinh nghiệm. Công ty thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo, hội thảo chuyên môn và chương trình cập nhật công nghệ mới. Song song, Trung Đô xây dựng chính sách đãi ngộ và phát triển nghề nghiệp hấp dẫn, nhằm thu hút và giữ chân nhân sự chất lượng cao, đồng thời bồi dưỡng đội ngũ lãnh đạo kế cận có phẩm chất và năng lực.

❖ **Tối ưu hóa quản lý tài chính và nâng cao hiệu quả kinh doanh:**

Công ty áp dụng hệ thống quản trị tài chính hiện đại, đảm bảo minh bạch, an toàn và hiệu quả. Trung Đô chú trọng tối ưu hóa chi phí, tăng cường hiệu quả sử dụng vốn, đa dạng hóa nguồn vốn huy động và tuân thủ đầy đủ các quy định về kế toán, kiểm toán. Chính sách quản lý tài chính chặt chẽ giúp Trung Đô duy trì sự phát triển bền vững, củng cố niềm tin của cổ đông và đối tác.

**Bảng 14. Kế hoạch kinh doanh năm 2025**

*Đơn vị tính: Tỷ đồng*

| Chỉ tiêu | Thực hiện năm 2024 | Kế hoạch năm 2025 (*) | % tăng giảm |
|---|---|---|---|
| Tổng doanh thu | 479,67 | 660,4 | 37,68% |
| Lợi nhuận trước thuế | 21,39 | 19,85 | -7,20% |

*(*) Số liệu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 đã được trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 ngày 27/06/2025.*

Năm 2025, nền kinh tế thế giới được dự báo tiếp tục chịu tác động bởi các yếu tố địa chính trị phức tạp, xu hướng bảo hộ thương mại và rủi ro suy giảm tăng trưởng. Các tổ chức quốc tế như IMF (10/2024) và OECD (9/2024) dự báo GDP toàn cầu tăng khoảng 3,2%, trong khi Ngân hàng Thế giới (6/2024) đưa ra mức thấp hơn, khoảng 2,7%. Mức tăng trưởng này được coi là ổn định nhưng vẫn dưới mức trung bình dài hạn 3,5% trước đại dịch Covid-19. Trong nước, ngành vật liệu xây dựng tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức, bao gồm giá năng lượng và nguyên vật liệu đầu vào biến động, áp lực cạnh tranh từ hàng nhập khẩu giá rẻ, cũng như yêu cầu ngày càng cao về tiêu chuẩn chất lượng và sản phẩm thân thiện môi trường.

Với Trung Đô, năm 2025 được dự báo có một số khó khăn: (i) chi phí sản xuất tăng do biến động giá điện, than, xăng dầu và nguyên liệu sản xuất gạch, bê tông; (ii) cạnh tranh gay gắt từ doanh nghiệp FDI và các thương hiệu lớn trong ngành; (iii) nhu cầu thị trường có sự dịch chuyển rõ nét sang các dòng sản phẩm cao cấp, kích thước lớn và xanh hóa. Ngoài ra, việc đầu tư đổi mới công nghệ, dây chuyền sản xuất slabstone và granite có thể làm tăng chi phí trong ngắn hạn. Để ứng phó với những thách thức này, Công ty đã xây dựng định hướng chiến lược cụ thể, tập trung vào:

❖ **Về tổ chức sản xuất:**

- Tiếp tục chủ động khai thác nguyên liệu sẵn có của Công ty và nguồn khác tại địa phương để đảm bảo nguyên liệu ổn định, giá mua vào thấp, vận chuyển gần.
- Vừa sản xuất và đào tạo đội ngũ cán bộ kỹ thuật, có đúc rút kinh nghiệm và ban hành chuẩn hoá quy trình kỹ thuật. Thường xuyên cải tiến sản xuất, tiết kiệm chi phí, giảm tiêu hao nguyên liệu, hạ giá thành sản phẩm.

❖ **Về quản lý lao động:**

- Có chính sách đãi ngộ phù hợp đối với đội ngũ kỹ sư chất lượng cao, đảm bảo duy trì và cải tiến chất lượng sản xuất, kế thừa và phát huy sáng tạo liên tục.
- Tích cực phối hợp giữa Công đoàn với Chuyên môn để quan tâm chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động, đảm bảo đầy đủ chế độ bảo hiểm bắt buộc, giúp người lao động yên tâm làm việc và ổn định cuộc sống.

❖ **Về công tác bán hàng, tiếp thị:**

- Công ty sẽ đưa vào sử dụng Showroom tại TP. Hồ Chí Minh trong năm 2025.
- Tăng cường đào tạo đội ngũ nhân sự của phòng kinh doanh, Marketing để chuyên nghiệp hoá công tác bán hàng, tiếp thị, quảng cáo và xuất khẩu. Bổ sung nhân lực cho phù hợp với phương án tổ chức, quy mô hoạt động kinh doanh của công ty.
- Giám sát thường xuyên hoạt động của các đại lý phân phối, đánh giá mức độ đáp ứng theo hợp đồng để hỗ trợ khuyến khích đối với các đại lý đạt yêu cầu và sẵn sàng cắt bỏ các hợp đồng đối với các đại lý hoạt động không có hiệu quả. Mở mới các đại lý phân phối, đồng thời phát triển kênh dự án công trình trên toàn quốc.

- Tham gia hội chợ Vietbuild ở Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Tổ chức khảo sát thị trường Mỹ để thúc đẩy xuất khẩu sản phẩm sang Mỹ.
- Nâng cao doanh số bán lẻ tại thị trường Nghệ An, Hà Tĩnh bằng cách tăng cường công tác tiếp thị, quảng bá sản phẩm trực tiếp tới người tiêu dùng.
- Tiếp tục tăng cường tiếp cận các cổ đông lớn của Công ty là các nhà thầu lớn như Tổng công ty xây dựng Hà Nội để tiêu thụ sản phẩm gạch ốp lát.

❖ **Về công tác tài chính kế toán:**

- Tiếp tục kiểm soát chặt chẽ trong chi tiêu và quản lý tài sản, đảm bảo tuân thủ các quy định của Nhà nước và quy chế nội bộ. Tăng cường kiểm tra, giám sát chất lượng công tác kiểm kê hàng tồn kho. Tham gia có hiệu quả vào nhiệm vụ thực hành tiết kiệm chi phí, hạ giá thành sản phẩm.
- Xây dựng cơ cấu vốn hợp lý, đảm bảo cân đối dòng tiền. Tích cực chuyển đổi số để tăng hiệu quả công việc và năng suất lao động. Đa dạng kênh huy động vốn để đảm bảo tính linh hoạt, chi phí vay vốn hợp lý.

**Thời gian dự kiến thực hiện**

❖ **Giai đoạn 2024 – 2025:**

- Hoàn thiện thủ tục pháp lý và triển khai Nhà máy gạch Tuynel đất đồi (120 triệu viên/năm).
- Đầu tư mở rộng, nâng cấp Trạm trộn bê tông thương phẩm (120–150 $m^3/h$) tại Nam Giang - Nam Đàn.
- Hoàn thiện thủ tục và khởi công Nhà máy đá nhân tạo tấm lớn (Slabstone).
- Nâng cấp hệ thống quản trị doanh nghiệp (ERP), tập trung số hóa hoạt động quản lý sản xuất - phân phối

❖ **Giai đoạn 2026-2027:**

- Hoàn thành và đưa vào vận hành **Nhà máy slabstone**, đạt công suất thiết kế 3.000.000 $m^2$/năm.
- Tiếp tục đầu tư dây chuyền sản xuất granite, porcelain kích thước lớn, ngói gốm sứ cao cấp.
- Mở rộng hệ thống showroom, tăng độ phủ thị trường tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh phía Nam.

❖ **Giai đoạn 2028-2030:**

- Đẩy mạnh xuất khẩu các sản phẩm granite, slabstone, ngói gốm sứ sang EU, Mỹ, Nhật Bản và Trung Đông.
- Phát triển sản phẩm vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, ứng dụng công nghệ xanh và tái chế phế thải công nghiệp.
- Xây dựng Trung tâm R&D chuyên sâu về vật liệu xây dựng hợp tác với viện nghiên cứu và đối tác quốc tế.
- Hoàn thiện chiến lược doanh nghiệp vật liệu xanh – công nghệ cao, tiến tới mục tiêu nằm trong nhóm thương hiệu VLXD hàng đầu Việt Nam.

**Nguồn vốn dự kiến**

❖ **Nguồn vốn đầu tư cho các chiến lược sẽ bao gồm:**

- Vốn tự có của Công ty từ lợi nhuận sau thuế và quỹ đầu tư phát triển;
- Vốn vay ngân hàng và tín dụng thương mại, phục vụ cho đầu tư máy móc thiết bị và dự án nhà máy;
- Nguồn vốn huy động từ chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;

- Nguồn tài trợ và hỗ trợ kỹ thuật từ các tổ chức hợp tác, liên kết trong và ngoài nước, đặc biệt trong các hoạt động nghiên cứu phát triển vật liệu xây dựng mới, thân thiện môi trường và triển khai chuyển đổi số trong quản trị sản xuất – kinh doanh.

**Nguồn lực thực hiện**

❖ **Nguồn lực con người:**

- Đội ngũ kỹ sư, cán bộ kỹ thuật có kinh nghiệm trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng (gạch granite, tuynel, bê tông thương phẩm, slabstone).
- Hệ thống nhân sự kinh doanh, phân phối giàu kinh nghiệm, am hiểu thị trường VLXD trong nước.
- Lãnh đạo doanh nghiệp có tầm nhìn chiến lược và kinh nghiệm lâu năm trong quản trị, điều hành sản xuất.
- Chính sách tuyển dụng, đào tạo và phát triển nhân sự bài bản, nhằm nâng cao năng lực nội bộ và xây dựng đội ngũ kế cận.

❖ **Nguồn lực vật chất và công nghệ:**

- Hệ thống nhà máy, xưởng sản xuất quy mô lớn tại Nghệ An, Hà Tĩnh và các dự án mới như Nhà máy đá slabstone và Khu liên hợp sản xuất VLXD Trung Đô.
- Dây chuyền sản xuất hiện đại nhập khẩu từ châu Âu và Nhật Bản, áp dụng công nghệ tự động hóa và tiết kiệm năng lượng.
- Hệ thống phần mềm quản trị doanh nghiệp (ERP) đang được triển khai, hỗ trợ số hóa quản lý sản xuất – kinh doanh.
- Mạng lưới phân phối trải rộng trên toàn quốc, kết hợp với showroom tại Hà Nội, Vinh, Bình Dương và đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp.

❖ **Hợp tác chiến lược:**

- Liên kết với các doanh nghiệp trong và ngoài nước để cập nhật công nghệ sản xuất vật liệu mới, thân thiện môi trường.
- Hợp tác với đối tác quốc tế trong chuyển giao công nghệ slabstone, granite khổ lớn và quản trị thông minh.
- Tham gia các hiệp hội ngành nghề để chia sẻ nguồn lực, mở rộng thị trường trong nước và quốc tế.

***10.12. Trường hợp Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nêu thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan***

Không có.

**11. Chính sách đối với người lao động**

***11.1. Số lượng người lao động tính đến thời điểm hiện tại, số lượng người lao động bình quân trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán***

- Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty, vì vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ cán bộ công nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình.
- Số lượng lao động bình quân trong 02 năm liên tục: 463 người.

**Bảng 15. Cơ cấu lao động năm 2023 – năm 2025**

| STT | Phân loại | Năm 2023 | | Năm 2024 | | Năm 2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Số lượng *(Người)* | Tỷ lệ *(%)* | Số lượng *(Người)* | Tỷ lệ *(%)* | Số lượng *(Người)* | Tỷ lệ *(%)* |
| **I** | **Theo trình độ** | | | | | | |
| 1 | Trình độ Đại học | 102 | 24% | 84 | 17% | 85 | 18% |
| 2 | Trình độ Cao đẳng, Trung cấp | 53 | 12% | 47 | 10% | 49 | 10% |
| 3 | Trình độ Sơ cấp, Công nhân kỹ thuật | 261 | 60% | 291 | 59% | 277 | 59% |
| 4 | Công nhân phổ thông và lao động khác | 17 | 4% | 70 | 14% | 57 | 12% |
| **II** | **Theo hợp đồng lao động** | | | | | | |
| 1 | Lao động không xác định thời hạn | 283 | 65% | 273 | 55% | 331 | 71% |
| 2 | Lao động hợp đồng xác định thời hạn | 97 | 22% | 154 | 31% | 83 | 18% |
| 3 | Lao động thời vụ | 53 | 12% | 65 | 13% | 54 | 12% |
| **III** | **Theo giới tính** | | | | | | |
| 1 | Nam | 268 | 62% | 306 | 62% | 303 | 65% |
| 2 | Nữ | 165 | 38% | 186 | 38% | 165 | 35% |
| **Tổng cộng** | | **433** | **100%** | **492** | **100%** | **468** | **100%** |

*Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô*

### *11.2. 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...

**12. Chính sách cổ tức**

Công ty thực hiện chi trả cổ tức theo các quy định của Luật doanh nghiệp, các quy định về chi trả cổ tức trong Điều lệ của Công ty và các văn bản pháp lý liên quan. Kết thúc niên độ tài chính, Hội đồng quản trị Công ty có trách nhiệm xây dựng Phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ để trình Đại hội đồng cổ đông.

Nguồn để trả cổ tức là lợi nhuận sau thuế chưa phân phối mà Công ty thu được từ hoạt động kinh doanh trong năm tài chính vừa qua sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính khác; trích lập các quỹ và bù đắp hết lỗ trước đó theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty. Bên cạnh đó, Công ty cũng xét đến kế hoạch và định hướng kinh doanh, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm tới để đưa ra mức cổ tức dự kiến hợp lý.

Việc chi trả cổ tức bằng tiền hoặc cổ phiếu được căn cứ tình hình thực tế về nhu cầu vốn cho sản xuất kinh doanh của Công ty.

**Bảng 16. Tỷ lệ chi trả cổ tức 2 năm gần nhất của Công ty**

| Năm | Tỷ lệ cổ tức được ĐHĐCĐ thông qua | Hình thức |
|---|---|---|
| Năm 2023 | 5% | Trả cổ tức bằng tiền |
| Năm 2024 | - | Không thực hiện chi trả cổ tức |

*Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô*

**13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất**

Trong 02 năm tính đến thời điểm đăng ký chào bán, Công ty không có đợt chào bán nào.

**14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành**

Không có.

**15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

Công ty cổ phần Trung Đô đã bị UBND tỉnh Nghệ An xử phạt vi phạm hành chính 80 triệu đồng theo Quyết định xử phạt số 01/QĐ-XPHC ngày 20/01/2025 do việc đưa khu sản xuất vật liệu xây dựng tại xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An vào hoạt động khi chưa có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy (PCCC) của cơ quan có thẩm quyền.

Mặc dù vi phạm nêu trên không dẫn đến việc bị cưỡng chế dừng hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty đã chủ động phối hợp với các cơ quan chức năng để hoàn thiện thủ tục nghiệm thu PCCC. Công ty hiện đang trong quá trình hoàn tất hồ sơ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và dự kiến sẽ được cấp văn bản chấp thuận nghiệm thu PCCC trước ngày 30/06/2026.

Công ty đánh giá rằng rủi ro liên quan đến việc chậm nghiệm thu PCCC là có ảnh hưởng nhưng không mang tính chất trọng yếu đến khả năng tiếp tục hoạt động sản xuất kinh doanh. Với tinh thần khẩn trương và tuân thủ quy định pháp luật, Công ty cam kết khắc phục dứt điểm và đưa vào vận hành an toàn toàn bộ hạng mục bị xử lý.

**16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích**

Công ty cổ phần Trung Đô cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

## V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

### 1. Kết quả hoạt động kinh doanh

***1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất***

**Bảng 17. Kết quả hoạt động kinh doanh**

*Đơn vị: đồng*

| Chỉ tiêu | Năm 2023 | Năm 2024 | % tăng/ giảm năm 2024 so với năm 2023 | Lũy kế đến Quý IV/2025 (Theo BCTC riêng) | % tăng/ giảm năm 2025 so với năm 2024 | Lũy kế đến Quý IV/2025 (Theo BCTC hợp nhất) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tổng giá trị tài sản | 1.705.751.067.796 | 1.581.562.500.965 | -7,28% | 1.575.559.612.631 | -0,38% | 1.580.004.263.794 |
| Doanh thu thuần | 518.595.509.522 | 479.672.838.624 | -7,51% | 463.550.860.313 | -3,36% | 465.429.352.668 |
| Lợi nhuận thuần từ HĐKD | 42.857.362.166 | (14.420.331.261) | -133,65% | 6.008.517.904 | 141,67% | 7.250.421.562 |
| Lợi nhuận khác | 639.902.858 | 35.810.409.321 | 5.496,23% | (916.330.341) | -102,56% | (916.184.569) |
| Lợi nhuận trước thuế | 43.497.265.024 | 21.390.078.060 | -50,82% | 5.092.187.563 | -76,19% | 6.334.236.993 |
| Lợi nhuận sau thuế | 34.816.388.916 | 13.607.993.793 | -60,91% | 3.104.905.269 | -77,18% | 4.098.544.813 |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 43,08% | 0% | - | - | - | - |
| Tỷ lệ cổ tức | 5% | 0% | - | - | - | - |

*Nguồn: Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023, 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV/2025 do TDF tự lập*

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng tài sản của Công ty đạt 1.575,56 tỷ đồng theo BCTC riêng Quý IV/2025, giảm nhẹ 0,38% so với thời điểm cuối năm 2024. Tại thời điểm 31/12/2024, tổng tài sản của Công ty đạt 1.581,56 tỷ đồng, giảm 7,28% so với mức 1.705,75 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2023. Sự suy giảm này phản ánh việc cơ cấu lại nguồn vốn và tập trung tối ưu hóa hoạt động sản xuất kinh doanh.

❖ **Biến động tài sản**

Tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản của Công ty, với mức biến động theo hướng thận trọng. Tiền và các khoản tương đương tiền giảm do dòng tiền từ hoạt động kinh doanh suy yếu, trong khi tài sản dài hạn vẫn duy trì nhờ vào đầu tư bổ sung cho cơ sở hạ tầng sản xuất.

❖ **Kết quả hoạt động kinh doanh**

Kết thúc năm 2024, doanh thu thuần của Công ty đạt 479,67 tỷ đồng, giảm 7,51% so với năm 2023 (518,60 tỷ đồng), chủ yếu xuất phát từ các yếu tố khách quan của thị trường. Cụ thể, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm do thị trường bất động sản và vật liệu xây dựng tiếp tục gặp nhiều khó khăn, nhu cầu tiêu thụ chậm, ảnh hưởng trực tiếp đến sản lượng tiêu thụ các sản phẩm vật liệu xây dựng của Công ty. Mặc dù doanh thu giảm, giá vốn hàng bán lại có xu hướng tăng. Nguyên nhân chủ yếu là do Dự án Nhà máy Trung Đô Slabstone tại Nghi Văn, Nghệ An đã được đưa vào vận hành từ năm 2023, tuy nhiên, trong bối cảnh thị trường chung không thuận lợi, hoạt động sản xuất của Nhà máy chưa đạt được công suất thiết kế, quá trình sản xuất bị gián đoạn, sản lượng vật liệu xây dựng sản xuất và tiêu thụ chưa cao. Trong khi đó, Công ty vẫn phải thực hiện trích khấu hao máy móc, thiết bị và tài sản cố định đã đầu tư cho Dự án, dẫn đến chi phí sản xuất tăng lên và làm gia tăng giá vốn hàng bán. Bên cạnh đó, chi phí tài chính, đặc biệt là chi phí lãi vay, tiếp tục tăng trong năm 2024 do Công ty sử dụng vốn vay để đầu tư cho Dự án và phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh trong điều kiện dòng tiền gặp nhiều áp lực. Việc chi phí lãi vay gia tăng trong khi hiệu quả khai thác công suất chưa đạt kỳ vọng đã ảnh hưởng tiêu cực đến lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh ghi nhận mức -14,42 tỷ đồng, giảm mạnh 133,65% so với mức lãi 42,86 tỷ đồng của năm 2023.

Lợi nhuận khác đạt 35,81 tỷ đồng, tăng đột biến so với mức 0,64 tỷ đồng năm 2023, chủ yếu nhờ ghi nhận các khoản thu nhập bất thường. Khoản thu nhập khác này được ghi nhận từ việc tăng thu nhập từ giá trị còn lại của tài sản cố định phục vụ nghiên cứu khoa học công nghệ của Dự án nghiên cứu làm chủ và phát triển công nghệ tiên tiến trong sản xuất tấm ốp lát đá nhân tạo cao cấp, kích thước lớn. Căn cứ quy định tại Khoản 5 Điều 5 Thông tư số 67/2022/TT-BTC hướng dẫn về nghĩa vụ thuế khi doanh nghiệp trích lập và sử dụng Quỹ phát triển khoa học và công nghệ của doanh nghiệp, Giám đốc Quỹ phát triển khoa học và công nghệ Công ty cổ phần Trung Đô đã ban hành quyết định số 356/QĐ-QKHCN ngày 10/07/2025 về việc chuyển giao tài sản cố định từ Quỹ phát triển khoa học và công nghệ sang sản xuất kinh doanh từ ngày 1/7/2024.

Tuy nhiên, lợi nhuận trước thuế chỉ đạt 21,39 tỷ đồng, giảm 50,82% so với năm 2023 (43,50 tỷ đồng). Lợi nhuận sau thuế ghi nhận 13,61 tỷ đồng, giảm 60,91% so với 34,82 tỷ đồng của năm 2023.

Bước sang năm 2025, Công ty tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn do thị trường vật liệu xây dựng chưa có dấu hiệu phục hồi rõ nét, diễn biến nhìn chung tương đồng với năm 2024. Nhu cầu tiêu thụ trên thị trường vẫn ở mức thấp, đặc biệt là từ các dự án bất động sản và xây dựng, dẫn đến doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ lũy kế năm 2025 giảm nhẹ so với cùng kỳ năm trước. Lũy kế năm 2025 theo BCTC riêng Quý IV/2025, doanh thu thuần lũy kế đạt 463,55 tỷ đồng, giảm khoảng 3% so với mức thực hiện của cả năm 2024. Trong khi đó, doanh thu thuần lũy kế năm 2025 theo BCTC hợp nhất Quý IV/2025 là 465,43 tỷ đồng.

Trong khi đó, giá vốn hàng bán vẫn duy trì ở mức cao. Nguyên nhân chủ yếu là do Công ty vẫn phải thực hiện trích khấu hao đối với tài sản cố định và máy móc thiết bị đã đầu tư cho các dự án nhà máy, bao gồm các nhà máy đã đưa vào vận hành trong các năm trước, trong khi hoạt động sản xuất chưa đạt

công suất thiết kế và chưa tương xứng với quy mô đầu tư. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục phát sinh chi phí lãi vay do duy trì sử dụng vốn vay để phục vụ đầu tư và hoạt động sản xuất kinh doanh trong bối cảnh dòng tiền chịu áp lực. Mặc dù chịu tác động từ các yếu tố chi phí nêu trên, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh lũy kế năm 2025 đã cải thiện đáng kể, chuyển từ trạng thái lỗ năm 2024 sang mức lãi hơn 6 tỷ đồng theo BCTC riêng Quý IV/2025 và 7,25 tỷ đồng theo BCTC hợp nhất Quý IV/2025, cho thấy hiệu quả hoạt động có tín hiệu phục hồi nhất định.

Các kết quả này cho thấy Công ty đang chịu áp lực lớn từ biến động chi phí đầu vào và sức tiêu thụ sản phẩm yếu, đòi hỏi phải có giải pháp quyết liệt trong những tháng cuối năm nhằm ổn định dòng tiền, kiểm soát chi phí và khôi phục hiệu quả kinh doanh.

### *1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành*

*1.2.1. Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán*

Trong hai năm 2023 và 2024, hoạt động kinh doanh của CTCP Trung Đô chịu tác động bởi nhiều yếu tố từ môi trường kinh tế vĩ mô đến các đặc thù của ngành. Từ đó hoạt động kinh doanh của Trung Đô trong hai năm 2023 và 2024 chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố, tạo ra cả cơ hội lẫn thách thức. Việc tận dụng thuận lợi và ứng phó với khó khăn sẽ quyết định sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

❖ **Yếu tố ảnh hưởng**

**Yếu tố kinh tế vĩ mô**

Tăng trưởng kinh tế toàn cầu và trong nước: Năm 2023, kinh tế toàn cầu phục hồi yếu và không đều giữa các nền kinh tế chủ chốt. Theo báo cáo của Cục thống kê Việt Nam (GSO), tại Việt Nam, mặc dù đối mặt với nhiều khó khăn, nền kinh tế vẫn đạt mức tăng trưởng GDP 5,05%. Ngành công nghiệp và xây dựng tiếp tục đóng vai trò then chốt, với mức tăng trưởng GDP ước đạt 3,74%, tạo động lực quan trọng cho nhu cầu vật liệu xây dựng. Sang năm 2024, kinh tế Việt Nam tiếp tục tăng trưởng với mức GDP đạt 7,09%, nhờ sự phục hồi của thị trường xuất khẩu và chính sách tài khóa linh hoạt của Chính phủ.

Biến động tỷ giá và lãi suất: Trung Đô có tỷ trọng chi phí nguyên liệu, nhiên liệu và thiết bị nhập khẩu nhất định trong hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng, do đó biến động tỷ giá hối đoái tác động trực tiếp đến chi phí sản xuất và giá thành sản phẩm. Năm 2023, tỷ giá USD tăng cao gây áp lực lên chi phí nhập khẩu một số nguyên vật liệu và máy móc. Tuy nhiên, sang năm 2024, tỷ giá dần ổn định, giúp Công ty giảm bớt áp lực về chi phí đầu vào. Song song đó, mặt bằng lãi suất vay vốn có xu hướng giảm nhẹ từ giữa năm 2024, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho Trung Đô trong việc huy động vốn lưu động và triển khai các dự án đầu tư trọng điểm.

**Yếu tố đặc thù ngành**

Cạnh Tranh và Thị Trường: Ngành vật liệu xây dựng, đặc biệt là sản xuất gạch ốp lát, gạch Tuynel, ngói gốm sứ và bê tông thương phẩm, ngày càng cạnh tranh gay gắt khi có sự tham gia của nhiều doanh nghiệp trong và ngoài nước. Nguồn cung trên thị trường khá dồi dào, trong khi nhu cầu tiêu thụ nội địa phụ thuộc nhiều vào tốc độ phát triển hạ tầng và bất động sản. Năm 2023, chi phí nguyên vật liệu đầu vào như than, điện và xi măng tăng mạnh, ảnh hưởng đến biên lợi nhuận của doanh nghiệp. Bước sang 2024, giá một số nguyên liệu có xu hướng ổn định hơn, nhưng chi phí vận chuyển và logistics vẫn ở mức cao, tiếp tục tạo áp lực lên giá thành sản phẩm.

Biến đổi khí hậu và dịch bệnh: Thời tiết cực đoan, đặc biệt là nắng nóng kéo dài, ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ thi công các công trình, qua đó tác động đến nhu cầu tiêu thụ vật liệu xây dựng. Năm 2024, nhiều dự án bất động sản và hạ tầng lớn vẫn chậm triển khai do vướng mắc pháp lý và thị trường bất động sản chưa phục hồi hoàn toàn, khiến nhu cầu vật liệu xây dựng tăng trưởng chậm hơn so với kỳ vọng.

**Yếu tố pháp lý và chính sách**

Quy định về sản xuất vật liệu xây dựng: Nhà nước đang tăng cường kiểm soát đối với hoạt động khai thác khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng, đặc biệt là các loại gạch nung, xi măng và bê tông, nhằm giảm phát thải khí nhà kính và bảo vệ môi trường. Các quy định mới về tiêu chuẩn chất lượng, tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường đòi hỏi doanh nghiệp phải đầu tư đổi mới công nghệ, chuyển đổi sang sản phẩm thân thiện môi trường như gạch không nung, vật liệu xanh. Năm 2024, lộ trình giảm dần gạch đất sét nung và khuyến khích sử dụng gạch không nung tiếp tục được Bộ Xây dựng đẩy mạnh, tạo áp lực lớn cho các doanh nghiệp truyền thống nhưng đồng thời cũng mở ra cơ hội cho những đơn vị đi trước trong nghiên cứu, đầu tư công nghệ.

Chính sách xuất nhập khẩu: Các quy định về xuất khẩu vật liệu xây dựng ngày càng chặt chẽ, đặc biệt tại những thị trường tiềm năng như EU, Mỹ hay Nhật Bản, vốn đặt ra yêu cầu khắt khe về tiêu chuẩn kỹ thuật, truy xuất nguồn gốc và chứng nhận môi trường. Trong nước, việc siết chặt quản lý nhập khẩu một số mặt hàng gạch, ngói giá rẻ từ Trung Quốc và Ấn Độ cũng góp phần tạo lợi thế cạnh tranh cho doanh nghiệp nội địa. Tuy nhiên, để tận dụng cơ hội này, doanh nghiệp phải đáp ứng các tiêu chuẩn về chất lượng, độ bền, và chứng nhận môi trường theo quy định quốc tế.

**Yếu tố cạnh tranh và thị trường**

Cạnh tranh nội bộ ngành: Ngành vật liệu xây dựng, đặc biệt là gạch ốp lát, gạch Tuynel, ngói gốm sứ và bê tông thương phẩm, chịu sự cạnh tranh gay gắt giữa các doanh nghiệp trong nước và các thương hiệu nước ngoài. Tình trạng hàng nhập khẩu giá rẻ, sản phẩm kém chất lượng vẫn tồn tại trên thị trường, gây khó khăn cho các doanh nghiệp sản xuất chính thống và ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của ngành. Năm 2024, các cơ quan chức năng đã tăng cường công tác kiểm tra chất lượng, siết chặt quản lý hàng nhập khẩu và hàng không đạt tiêu chuẩn, góp phần lành mạnh hóa thị trường. Tuy nhiên, các thủ tục kiểm tra và chứng nhận chất lượng khắt khe cũng khiến quá trình lưu thông, phân phối sản phẩm của doanh nghiệp gặp thêm áp lực nhất định.

**Yếu tố khác**

Biến động địa chính trị và kinh tế toàn cầu: Các vấn đề như lạm phát, biến đổi khí hậu và căng thẳng thương mại giữa các nền kinh tế lớn tiếp tục gia tăng rủi ro đối với thị trường tài chính, tiền tệ, an ninh năng lượng và chuỗi cung ứng toàn cầu, qua đó ảnh hưởng gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của ngành vật liệu xây dựng. Năm 2024, giá nguyên liệu đầu vào như than, điện và chi phí logistics biến động mạnh do tác động từ thị trường quốc tế, gây áp lực lên giá thành sản phẩm. Bên cạnh đó, việc kiểm soát chặt chẽ chất lượng và tiêu chuẩn môi trường đối với hàng hóa nhập khẩu đã góp phần hạn chế hàng kém chất lượng, song cũng khiến quá trình lưu thông, phân phối sản phẩm của doanh nghiệp gặp thêm thách thức nhất định.

❖ **Thuận lợi**

- Chính sách hỗ trợ ngành VLXD: Chính phủ ban hành các chính sách khuyến khích sản xuất vật liệu mới, tiết kiệm năng lượng và thân thiện môi trường, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp đổi mới công nghệ và mở rộng sản xuất.
- Vị thế thương hiệu và hệ thống phân phối rộng: Trung Đô là thương hiệu lâu đời trong lĩnh vực vật liệu xây dựng tại Bắc Trung Bộ, với mạng lưới showroom và đại lý phân phối trải dài, tạo lợi thế cạnh tranh vững chắc.
- Xu hướng chuyển dịch sang sản phẩm cao cấp và xanh: Người tiêu dùng và các chủ đầu tư ngày càng ưu tiên sử dụng gạch granite, slabstone, ngói gốm sứ cao cấp và vật liệu thân thiện môi trường, mở ra cơ hội lớn cho Trung Đô phát triển dòng sản phẩm chiến lược.

❖ **Khó khăn**

- Biến động giá nguyên liệu đầu vào: Nguyên liệu sản xuất gạch, bê tông và năng lượng (than, điện, xăng dầu) chịu ảnh hưởng từ sự biến động giá cả toàn cầu, gây áp lực lên chi phí sản xuất.
- Cạnh tranh khốc liệt trong ngành: Thị trường VLXD có sự tham gia của nhiều doanh nghiệp trong và ngoài nước, cùng với hàng nhập khẩu giá rẻ từ Trung Quốc và Ấn Độ, tạo áp lực lớn về giá cả và chất lượng.
- Quy định pháp lý ngày càng chặt chẽ: Lộ trình giảm gạch đất sét nung, yêu cầu sản phẩm đáp ứng tiêu chuẩn tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường, buộc doanh nghiệp phải đầu tư đổi mới công nghệ, làm tăng chi phí trong ngắn hạn.
- Ảnh hưởng của biến đổi khí hậu: Thời tiết cực đoan, đặc biệt là nắng nóng kéo dài hoặc mưa bão, ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng, làm thay đổi nhu cầu tiêu thụ VLXD theo mùa vụ.
- Áp lực tài chính và chi phí vận hành: Biến động chi phí nguyên liệu, logistics và lãi suất vay vốn có thể ảnh hưởng đến biên lợi nhuận và dòng tiền của doanh nghiệp.

Hoạt động kinh doanh của Trung Đô chịu tác động từ cả yếu tố thuận lợi và khó khăn. Để duy trì sự phát triển bền vững, Công ty cần tiếp tục đầu tư vào nghiên cứu – phát triển sản phẩm mới, tối ưu hóa chi phí sản xuất, mở rộng thị trường tiêu thụ trong nước và xuất khẩu. Đồng thời, việc tuân thủ quy định pháp luật, thích ứng với xu hướng phát triển xanh và đẩy mạnh chuyển đổi số sẽ giúp Trung Đô duy trì lợi thế cạnh tranh và tăng trưởng ổn định trong tương lai.

*1.2.2 Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất*

Không có.

## 2. Tình hình tài chính

### *2.1. Các chỉ tiêu cơ bản*

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty tính bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

*2.1.1 Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh*

**Bảng 18. Vốn điều lệ**

*Đơn vị: đồng*

| Chỉ tiêu | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2025 |
|---|---|---|---|
| Vốn điều lệ | 300.000.000.000 | 300.000.000.000 | 300.000.000.000 |

*Nguồn: Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023, 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV/2025 do TDF tự lập*

Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh: phù hợp với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và theo quy định pháp luật.

**Bảng 19. Vốn kinh doanh**

*Đơn vị: đồng*

| Chỉ tiêu | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | 31/12/2025 (Theo BCTC hợp nhất) |
|---|---|---|---|---|
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **761.256.326.997** | **759.864.320.791** | **762.969.226.060** | **764.162.865.604** |
| Vốn góp chủ sở hữu | 300.000.000.000 | 300.000.000.000 | 300.000.000.000 | 300.000.000.000 |
| *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *300.000.000.000* | *300.000.000.000* | *300.000.000.000* | *300.000.000.000* |
| Thặng dư vốn cổ phần | 70.190.665.888 | 70.190.665.888 | 70.190.665.888 | 70.190.665.888 |
| Cổ phiếu quỹ | - | - | - | |
| Vốn khác của chủ sở hữu | - | - | - | |
| Quỹ đầu tư phát triển | 235.822.094.322 | 235.822.094.322 | 235.822.094.322 | 235.822.094.322 |
| LNST chưa phân phối | 155.243.566.787 | 153.851.560.581 | 156.956.465.850 | 157.751.377.485 |
| *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | *120.427.177.871* | *140.243.566.788* | 153.851.560.581 | 153.851.560.581 |
| *LNST chưa phân phối kỳ này* | *34.816.388.916* | *13.607.993.793* | 3.104.905.269 | 3.899.816.904 |
| **II. Nợ phải trả** | **937.776.251.063** | **816.992.432.225** | **808.120.418.978** | **811.371.430.597** |
| Nợ ngắn hạn | 511.558.220.189 | 440.125.993.270 | 469.848.789.290 | 473.099.800.909 |
| Nợ dài hạn | 426.218.030.874 | 376.866.438.955 | 338.271.629.688 | 338.271.629.688 |
| **Tổng nguồn vốn kinh doanh** | **1.699.032.578.060** | **1.576.856.753.016** | **1.571.089.645.038** | **1.575.534.296.201** |

*Nguồn: Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023, 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV/2025 do TDF tự lập*

**Bảng 20. Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty**

*Đơn vị: đồng*

| Chỉ tiêu | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | 31/12/2025 (Theo BCTC hợp nhất) |
|---|---|---|---|---|
| **I. Tài sản ngắn hạn** | **655.221.064.027** | **584.129.104.268** | **615.641.449.580** | **620.886.100.743** |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 13.232.983.266 | 9.890.781.731 | 4.749.207.541 | 5.469.630.955 |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 7.462.313.886 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 105.426.070.884 | 95.278.553.663 | 129.519.532.634 | 132.730.088.744 |
| Hàng tồn kho | 496.723.019.517 | 462.958.040.555 | 471.023.415.238 | 472.170.170.210 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 32.376.676.474 | 15.001.728.320 | 9.349.294.167 | 9.516.210.834 |
| **II. Tài sản dài hạn** | **1.050.530.003.769** | **997.433.396.697** | **959.118.163.051** | **959.118.163.051** |
| Các khoản phải thu dài hạn | 677.632.341 | 313.767.000 | 2.893.591.341 | 2.893.591.341 |
| Tài sản cố định | 886.820.785.510 | 824.009.665.750 | 773.944.691.479 | 773.944.691.479 |
| Bất động sản đầu tư | 79.105.407.722 | 74.783.135.570 | 67.207.835.048 | 67.207.835.048 |
| Tài sản dở dang dài hạn | 53.405.085.924 | 70.991.957.086 | 85.028.850.728 | 85.028.850.728 |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 1.000.000.000 | - | 800.000.000 | - |
| Tài sản dài hạn khác | 29.521.092.272 | 27.334.871.290 | 30.043.194.455 | 30.043.194.455 |
| **Tổng tài sản** | **1.705.751.067.796** | **1.581.562.500.965** | **1.575.559.612.631** | **1.580.004.263.794** |

*Nguồn: Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023, 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV/2025 do TDF tự lập*

*2.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định*

Khấu hao TSCĐ của Công ty được trích theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, chúng được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nếu các khoản chi phí phát sinh làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động, chẳng hạn như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu, được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh. Khấu hao TSCĐ được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

| Loại tài sản | Số năm khấu hao |
|---|---|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 10-25 năm |
| Máy móc và thiết bị | 05-20 năm |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06-10 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03-10 năm |
| Tài sản cố định khác | 03-10 năm |

Thời gian trích khấu hao TSCĐ vô hình của Công ty như sau:

| Loại tài sản | Thời gian khấu hao |
|---|---|
| Giá trị thương hiệu | 20 năm |

Doanh nghiệp luôn tuân thủ chính sách trích khấu hao tài sản cố định theo các quy định của pháp luật.

*2.1.3. Mức lương bình quân*

**Bảng 21. Mức lương bình quân**

| Chỉ tiêu | Năm 2023 | Năm 2024 | Năm 2025 |
|---|---|---|---|
| Số lượng người lao động (người) | 433 | 492 | 468 |
| Mức lương bình quân (đồng/người/tháng) | 7.945.095 | 7.991.330 | 8.696.747 |

*Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô*

Tiền lương bình quân của người lao động năm 2024 đạt 7,99 triệu đồng/người/tháng, tăng nhẹ so với mức 7,95 triệu đồng/người/tháng của năm 2023 và bám sát kế hoạch đề ra. Năm 2025, Công ty đã nâng mức lương bình quân lên 8,7 triệu đồng/người/tháng, thể hiện nỗ lực hoàn thành cam kết cải thiện thu nhập và đời sống của cán bộ công nhân viên. So với các doanh nghiệp cùng ngành trên địa bàn, mức lương bình quân của Công ty được đánh giá là tương đương, đảm bảo tính cạnh tranh trong thu hút và giữ chân lao động.

*2.1.4. Tình hình công nợ*

**Bảng 22. Tình hình công nợ**

*Đơn vị: đồng*

| Chỉ tiêu | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | 31/12/2025 (Theo BCTC hợp nhất) |
|---|---|---|---|---|
| **Tổng các khoản phải thu** | **106.103.703.225** | **95.592.320.663** | **132.413.123.975** | **135.623.680.085** |
| Phải thu ngắn hạn | 105.426.070.884 | 95.278.553.663 | 129.519.532.634 | 132.730.088.744 |
| Phải thu dài hạn | 677.632.341 | 313.767.000 | 2.893.591.341 | 2.893.591.341 |
| **Tổng các khoản phải trả** | **937.776.251.063** | **816.992.432.225** | **808.120.418.978** | **811.371.430.597** |
| Phải trả ngắn hạn | 511.558.220.189 | 440.125.993.270 | 469.848.789.290 | **473.099.800.909** |
| Phải trả dài hạn | 426.218.030.874 | 376.866.438.955 | 338.271.629.688 | 338.271.629.688 |

*Nguồn: Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023, 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV/2025 do TDF tự lập*

❖ **Các khoản phải thu:**

**Bảng 23. Các khoản phải thu**

*Đơn vị: đồng*

| Chỉ tiêu | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | 31/12/2025 (Theo BCTC hợp nhất) |
|---|---|---|---|---|
| **I. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **105.426.070.884** | **95.278.553.663** | **129.519.532.634** | **132.730.088.744** |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 106.802.074.886 | 97.922.860.251 | 131.429.632.084 | 134.406.999.640 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7.563.418.330 | 5.895.894.145 | 9.410.348.495 | 9.624.280.135 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 90.000.000 | - | - | - |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 9.588.167.976 | 10.475.659.373 | 8.877.645.656 | 8.896.902.570 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (18.617.590.308) | (19.015.860.106) | (20.198.093.601) | (20.198.093.601) |
| Tài sản thiếu chờ xử lý | - | - | - | - |
| **II. Các khoản phải thu dài hạn** | **677.632.341** | **313.767.000** | **2.893.591.341** | **2.893.591.341** |
| Phải thu về cho vay dài hạn | - | 80.000.000 | - | - |

| Chỉ tiêu | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | 31/12/2025 (Theo BCTC hợp nhất) |
|---|---|---|---|---|
| Phải thu dài hạn khác | 677.632.341 | 233.767.000 | 2.893.591.341 | 2.893.591.341 |
| **Tổng các khoản phải thu (I+II)** | **106.103.703.225** | **95.592.320.663** | **132.413.123.975** | **135.623.680.085** |

*Nguồn: Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023, 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV/2025 do TDF tự lập*

Tính đến ngày 31/12/2024, tổng các khoản phải thu của Công ty đạt 95,59 tỷ đồng, giảm 9,91% so với thời điểm 31/12/2023 (106,1 tỷ đồng). Trong đó, các khoản phải thu ngắn hạn chiếm gần như toàn bộ, với:

- Phải thu ngắn hạn của khách hàng đạt 97,92 tỷ đồng, giảm 8,31% so với cuối năm 2023, chiếm 102,44% tổng khoản phải thu.
- Trả trước cho người bán ngắn hạn đạt 5,89 tỷ đồng, giảm 22,05% so với cuối năm 2023, chiếm 6,17% tổng khoản phải thu.
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi là 19,01 tỷ đồng, tăng 2,14% so với cuối năm 2023, phản ánh chính sách thận trọng của Công ty.

Tính đến ngày 31/12/2025, tổng các khoản phải thu của Công ty đạt 132,413 tỷ đồng theo BCTC riêng Quý IV/2025, tăng 38,52% so với thời điểm 31/12/2024. Trong đó.

- Phải thu ngắn hạn của khách hàng đạt 131,43 tỷ đồng, tăng 34,22% so với cuối năm 2024, chiếm 99,26% tổng khoản phải thu.
- Trả trước cho người bán ngắn hạn tăng lên 9,41 tỷ đồng, tăng 59,61% so với cuối năm 2024, chiếm 7,11% tổng khoản phải thu.
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi tăng lên 20,2 tỷ đồng, tăng 6,22% so với cuối năm 2024.

*(Phần này được cố ý để trống)*

## Bảng 24. Các khoản phải thu quá hạn

*Đơn vị: đồng*

| STT | Đối tượng | Thời điểm bắt đầu quá hạn | Nguyên nhân quá hạn | 31/12/2023 | | | 31/12/2024 | | | 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | | | 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Giá gốc | Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | Giá trị có thể thu hồi |
| I. Các khoản dự phòng phải thu khó đòi | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp | 2017 | Khách hàng gặp khó khăn | 457.391.854 | (457.391.854) | - | 457.391.854 | (457.391.854) | - | 457.391.854 | (457.391.854) | - | 457.391.854 | (457.391.854) | - |
| 2 | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 379 | 2016 | Khách hàng gặp khó khăn | 414.461.000 | (414.461.000) | - | 414.461.000 | (414.461.000) | - | 414.461.000 | (414.461.000) | - | 414.461.000 | (414.461.000) | - |
| 3 | Công ty Thuỷ điện Quế phong | 2008 | Khách hàng gặp khó khăn | 416.626.050 | (416.626.050) | - | 416.626.050 | (416.626.050) | - | 416.626.050 | (416.626.050) | - | 416.626.050 | (416.626.050) | - |
| 4 | Ông Phan Sỹ Huy | | Khách hàng gặp khó khăn | 561.036.345 | (561.036.345) | - | 561.036.345 | (561.036.345) | - | 561.036.345 | (561.036.345) | - | 561.036.345 | (561.036.345) | - |
| 5 | DL Công ty TNHH TM&DV Thanh Dũng | 2015 | Khách hàng gặp khó khăn | 436.601.291 | (436.601.291) | - | 436.601.291 | (436.601.291) | - | 436.601.291 | (436.601.291) | - | 436.601.291 | (436.601.291) | - |
| 6 | Công ty Cổ phần DTTM và DV Thành Đạt | 2012 | Khách hàng gặp khó khăn | 470.874.385 | (470.874.385) | - | 470.874.385 | (470.874.385) | - | 470.874.385 | (470.874.385) | - | 470.874.385 | (470.874.385) | - |
| 7 | Công ty TNHH | 2010 | Khách hàng gặp | 454.592.000 | (454.592.000) | - | 454.592.000 | (454.592.000) | - | 454.592.000 | (454.592.000) | - | 454.592.000 | (454.592.000) | - |

| STT | Đối tượng | Thời điểm bắt đầu quá hạn | Nguyên nhân quá hạn | 31/12/2023 | | | 31/12/2024 | | | 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | | | 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Giá gốc | Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | Giá trị có thể thu hồi |
| | TM&DV Đăng Hà | | khó khăn | | | | | | | | | | | | |
| 8 | DL CHVL XD Tiến An-Đèo Sơn-T.Hoá | 2018 | Khách hàng gặp khó khăn | 368.836.168 | (368.836.168) | - | 368.836.168 | (368.836.168) | - | 368.836.168 | (368.836.168) | - | 368.836.168 | (368.836.168) | - |
| 9 | Công ty Cổ phần ĐT&PT Dịch vụ Nghệ An | 2019 | Khách hàng gặp khó khăn | 420.388.150 | (420.388.150) | - | 420.388.150 | (420.388.150) | - | 420.388.150 | (420.388.150) | - | 420.388.150 | (420.388.150) | - |
| 10 | Các tổ chức và cá nhân khác | 2020 trở về trước | Khách hàng gặp khó khăn, chậm thanh toán từ chủ đầu tư | 15.811.880.894 | (14.616.783.065) | 1.195.097.829 | 20.713.517.989 | (15.015.052.863) | 5.698.465.126 | 17.943.391.225 | (16.197.286.358) | 1.746.104.867 | 17.943.391.225 | (16.197.286.358) | 1.746.104.867 |
| Tổng cộng | | | | 19.812.688.137 | (18.617.596.308) | 1.195.097.829 | 24.714.325.232 | (19.015.860.106) | 5.698.465.126 | 21.944.198.468 | (20.198.093.601) | 1.746.104.867 | 21.944.198.468 | (20.198.093.601) | 1.746.104.867 |

*Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô*

*(Phần này được cố ý để trống)*

- Thông tin chi tiết các khoản phải thu quá hạn:

Tổng dự phòng các khoản phải thu khó đòi tại thời điểm 31/12/2024 là 19,01 tỷ đồng, tăng so với mức 18,6 tỷ đồng cuối năm 2023. Đến 31/12/2025, tổng dự phòng các khoản phải thu khó đòi ghi nhận ở mức 20,2 tỷ đồng, và giá trị có thể thu hồi đạt 1,75 tỷ đồng, trong đó:

- Các khoản nợ lớn nhất thuộc về CTCP Xây dựng Công nghiệp, CTCP Đầu tư Xây dựng 379, CTCP Thủy điện Quế Phong, ông Phan Sỹ Huy, ĐL Công ty TNHH TM&DV Thanh Dũng, Công ty Cổ phần ĐTTM và DV Thành Đạt, CTCP ĐT&PT Dịch vụ Nghệ An, Công ty TNHH TM&DV Đặng Hà, ĐL CHVLXD Tiến An – Bỉm Sơn – Thanh Hóa, với giá trị gốc dao động từ 368 triệu đồng đến trên 561 triệu đồng, đều đã được trích lập dự phòng 100%, không còn khả năng thu hồi.
- Khoản nợ của các tổ chức và cá nhân khác chiếm tỷ trọng lớn nhất với 17,94 tỷ đồng tại ngày 31/12/2025, trong đó giá trị có thể thu hồi khoảng 1,75 tỷ đồng, phản ánh nỗ lực tích cực của Công ty trong công tác xử lý và thu hồi công nợ.

***Đánh giá chung:***

Công ty tiếp tục duy trì chính sách kiểm soát công nợ chặt chẽ, đảm bảo tuân thủ đúng các quy định về ghi nhận và trích lập dự phòng rủi ro. Mặc dù các khoản phải thu khó đòi tăng nhẹ so với cuối năm 2024, nhưng phần lớn là các khoản nợ cũ đã được trích lập dự phòng đầy đủ, không phát sinh khoản mới lớn. Việc ghi nhận giá trị có thể thu hồi 1,75 tỷ đồng tính đến hết năm 2025 theo BCTC riêng Quý IV/2025 cho thấy hiệu quả bước đầu trong công tác thu hồi nợ. Công ty dự kiến tiếp tục áp dụng các biện pháp kiểm soát và thu hồi công nợ quyết liệt, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn trong thời gian tới.

❖ **Các khoản nợ phải trả:**

**Bảng 25. Các khoản nợ phải trả**

*Đơn vị: đồng*

| Chỉ tiêu | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | 31/12/2025 (Theo BCTC hợp nhất) |
|---|---|---|---|---|
| **I. Nợ ngắn hạn** | **511.558.220.189** | **440.125.993.270** | **469.848.789.290** | **473.099.800.909** |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 81.709.391.503 | 80.540.125.086 | 59.694.520.803 | 62.029.507.211 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 7.905.545.723 | 5.558.851.857 | 8.162.982.144 | 8.598.018.576 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 6.261.336.263 | 4.577.101.531 | 1.443.466.017 | 1.747.440.277 |
| Phải trả người lao động | 11.723.376.446 | 8.327.078.588 | 7.276.778.029 | 7.403.792.548 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 5.936.664.261 | 8.081.882.549 | 9.720.280.404 | 9.770.280.404 |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 647.637.277 | 6.542.570.215 | 5.561.221.291 | 5.561.221.291 |

| Chỉ tiêu | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | 31/12/2025 (Theo BCTC hợp nhất) |
|---|---|---|---|---|
| Phải trả ngắn hạn khác | 80.387.440.272 | 69.951.508.582 | 69.372.794.816 | 69.372.794.816 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 312.118.119.832 | 251.678.166.250 | 306.175.996.812 | 306.175.996.812 |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn | 2.317.179.638 | 2.317.179.638 | - | - |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 2.551.528.974 | 2.551.528.974 | 2.440.748.974 | 2.440.748.974 |
| **II. Nợ dài hạn** | **426.218.030.874** | **376.866.438.955** | **338.271.629.688** | **338.271.629.688** |
| Phải trả dài hạn khác | 2.689.384.528 | 3.065.650.093 | 3.065.650.093 | 3.065.650.093 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 376.419.627.327 | 364.497.718.492 | 325.902.909.225 | 325.902.909.225 |
| Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 47.109.019.019 | 9.303.070.370 | 9.303.070.370 | 9.303.070.370 |
| **Tổng các khoản nợ phải trả (I+II)** | **937.776.251.063** | **816.992.432.225** | **808.120.418.978** | **811.371.430.597** |

*Nguồn: Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023, 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV/2025 do TDF tự lập*

Tình hình thanh toán các khoản nợ trong 02 năm gần nhất:

- Các khoản nợ vay và nợ thuê tài chính của Công ty đều được thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi và gốc trong những năm qua. Các nghĩa vụ nợ khác (Phải trả người bán, Phải trả người lao động, Phải trả phải nộp khác…) được Công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn.
- Công ty không có các khoản nợ quá hạn.
- Công ty không vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết liên quan đến các khoản nợ.

*2.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định*

**Bảng 26. Các khoản phải nộp theo luật định**

*Đơn vị: đồng*

| Chỉ tiêu | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | 31/12/2025 (Theo BCTC hợp nhất) |
|---|---|---|---|---|
| Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa | - | - | - | - |
| Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu | - | - | - | - |

| Chỉ tiêu | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | 31/12/2025 (Theo BCTC hợp nhất) |
|---|---|---|---|---|
| Thuế xuất, nhập khẩu | - | - | - | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 4.501.635.121 | 3.602.843.281 | - | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.067.987.307 | 593.256.418 | 333.686.777 | 333.686.777 |
| Thuế tài nguyên | 211.094.649 | 60.448.094 | 579.174.925 | 579.174.925 |
| Tiền thuê đất | - | - | - | - |
| Thuế bảo vệ môi trường | 160.104.955 | 373 | 192.852.576 | 192.852.576 |
| Các loại thuế khác | 1.879.749 | 1.879.749 | 1.879.749 | 1.879.749 |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 318.634.482 | 318.673.616 | 335.871.990 | 335.871.990 |
| **Tổng cộng** | **6.261.336.263** | **4.577.101.531** | **1.443.466.017** | **1.443.466.017** |

*Nguồn: Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023, 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV/2025 do TDF tự lập*

Công ty luôn tuân thủ các khoản phải nộp theo quy định của pháp luật.

*2.1.6. Trích lập các quỹ*

Việc trích lập các quỹ được thực hiện theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên hàng năm. HĐQT có trách nhiệm xây dựng phương án phân phối lợi nhuận và sử dụng các quỹ để trình Đại hội đồng cổ đông quyết định theo từng năm.

Việc trích lập các quỹ của Trung Đô tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ công ty. Số dư các quỹ từ năm 2023 đến nay được Công ty trình bày chi tiết dưới bảng sau:

**Bảng 27. Số dư các quỹ theo luật định**

*Đơn vị: đồng*

| Khoản mục | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2025 (Theo BCTC riêng) | 31/12/2025 (Theo BCTC hợp nhất) |
|---|---|---|---|---|
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 2.551.528.974 | 2.551.528.974 | 2.551.528.974 | 2.551.528.974 |
| Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 47.109.019.019 | 9.303.070.370 | 9.303.070.370 | 9.303.070.370 |
| Quỹ đầu tư phát triển | 235.822.094.322 | 235.822.094.322 | 235.822.094.322 | 235.822.094.322 |
| **Tổng cộng** | **285.482.642.315** | **247.676.693.666** | **247.676.693.666** | **247.676.693.666** |

*Nguồn: Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023, 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV/2025 do TDF tự lập*

*2.1.7. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất:* Không có.

***2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu***

**Bảng 28. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

| Các chỉ tiêu | ĐVT | Năm 2023 | Năm 2024 | Năm 2025 (Theo BCTC riêng) | Năm 2025 (Theo BCTC hợp nhất) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. Khả năng thanh toán** | | | | | |
| - Hệ số thanh toán ngắn hạn:<br>(Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn) | Lần | 1,28 | 1,33 | 1,31 | 1,31 |
| - Hệ số thanh toán nhanh:<br>(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn | Lần | 0,31 | 0,28 | 0,31 | 0,31 |
| **2. Cơ cấu vốn** | | | | | |
| - Hệ số Nợ/Tổng tài sản | Lần | 0,55 | 0,52 | 0,51 | 0,51 |
| - Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | Lần | 1,22 | 1,07 | 1,06 | 1,06 |
| **3. Năng lực hoạt động** | | | | | |
| - Vòng quay tổng tài sản:<br>(Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân) | Vòng | 0,31 | 0,29 | 0,29 | 0,29 |
| - Vòng quay vốn lưu động:<br>(Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân) | Vòng | 0,86 | 0,77 | 0,77 | 0,77 |
| - Vòng quay hàng tồn kho:<br>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân | Vòng | 0,93 | 0,85 | 0,82 | 0,82 |
| **4. Khả năng sinh lời** | | | | | |
| - Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS):<br>Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | % | 6,71% | 2,84% | 0,67% | 0,88% |
| - Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA):<br>Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân | % | 2,10% | 0,83% | 0,20% | 0,26% |
| - Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE):<br>Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân | % | 4,52% | 1,78% | 0,41% | 0,53% |
| - Thu nhập trên cổ phần (EPS) | Đồng | 1.160,55 | 453,60 | 103,50 | 136,6 |

*Nguồn: Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023, 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV/2025 do TDF tự lập*

❖ **Chỉ tiêu về khả năng thanh toán**

Các chỉ tiêu thanh khoản của Công ty giai đoạn 2023–2025 nhìn chung duy trì ở mức tương đối ổn định. Hệ số thanh toán ngắn hạn năm 2024 đạt 1,33 lần, tăng nhẹ so với 1,28 lần năm 2023; sang năm 2025 chỉ số này giảm nhẹ xuống 1,31 lần, cho thấy dư địa thanh toán nợ ngắn hạn vẫn được duy trì nhưng có xu hướng thu hẹp so với năm trước. Hệ số thanh toán nhanh năm 2024 ở mức 0,28 lần, giảm so với 0,31 lần năm 2023; đến năm 2025 chỉ số này phục hồi lên 0,31 lần, phản ánh khả năng đáp ứng nghĩa vụ ngắn hạn bằng các tài sản có tính thanh khoản cao đã cải thiện và mức độ phụ thuộc vào hàng tồn kho đã giảm so với năm 2024. Nhìn chung, Công ty vẫn đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn, đồng thời cần tiếp tục kiểm soát công nợ và tối ưu cấu trúc tài sản ngắn hạn để duy trì chất lượng thanh khoản bền vững.

❖ **Chỉ tiêu về cơ cấu vốn**

Cơ cấu vốn của Công ty tiếp tục cho thấy xu hướng cải thiện trong năm 2025 khi hệ số Nợ/Tổng tài sản giảm từ 0,55 năm 2023 xuống 0,52 năm 2024 và tiếp tục giảm còn 0,51 năm 2025. Đồng thời, hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu cũng giảm từ 1,22 xuống 1,07, và duy trì xu hướng giảm nhẹ còn 1,06 trong năm 2025. Diễn biến này cho thấy mức độ đòn bẩy tài chính tiếp tục được kiểm soát theo hướng thận trọng, qua đó góp phần củng cố nền tảng ổn định tài chính và tăng cường mức độ tự chủ của Công ty.

❖ **Chỉ tiêu về năng lực hoạt động**

Các chỉ tiêu hoạt động năm 2024 ghi nhận sự suy giảm so với năm 2023 và chưa có sự cải thiện rõ rệt trong năm 2025. Cụ thể, vòng quay tổng tài sản giảm từ 0,31 vòng năm 2023 xuống 0,29 vòng năm 2024 và duy trì ở mức 0,29 vòng trong năm 2025. Vòng quay vốn lưu động cũng giảm từ 0,86 vòng xuống 0,77 vòng và giữ nguyên 0,77 vòng trong năm 2025. Trong khi đó, vòng quay hàng tồn kho giảm từ 0,93 vòng năm 2023 xuống 0,85 vòng năm 2024 và tiếp tục giảm nhẹ còn 0,82 vòng trong năm 2025. Điều này phản ánh hiệu quả sử dụng tài sản và vốn lưu động vẫn ở mức khiêm tốn; tốc độ chuyển đổi hàng tồn kho thành doanh thu có xu hướng chậm lại, do đó Công ty cần tiếp tục tối ưu quản trị tồn kho và nâng cao hiệu quả khai thác tài sản để cải thiện năng lực hoạt động trong thời gian tới.

❖ **Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**

Các chỉ tiêu sinh lời giảm mạnh trong năm 2024 so với năm 2023. Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) giảm từ 6,71% xuống 2,84%, ROA giảm từ 2,10% xuống 0,83%, và ROE từ 4,52% xuống 1,78%. Thu nhập trên cổ phần (EPS) cũng giảm từ 1.160,55 đồng xuống 453,60 đồng.

Sang năm 2025 (theo BCTC riêng), các chỉ tiêu sinh lời tiếp tục suy giảm: ROS còn 0,67%, ROA đạt 0,20%, ROE ở mức 0,41%, và EPS giảm xuống 103,50 đồng. Những con số này phản ánh biên lợi nhuận ròng tiếp tục bị thu hẹp và hiệu quả tạo lợi nhuận từ tài sản, vốn chủ sở hữu ở mức thấp, cho thấy Công ty cần tiếp tục kiểm soát chi phí và nâng cao hiệu quả vận hành nhằm cải thiện khả năng sinh lời trong các kỳ tới.

❖ **Kết luận**

Tình hình tài chính của Công ty giai đoạn 2024–2025 cho thấy một số điểm tích cực ở năng lực thanh khoản và xu hướng kiểm soát đòn bẩy, qua đó duy trì nền tảng tài chính tương đối ổn định cho hoạt động thường xuyên. Tuy nhiên, hiệu quả hoạt động và khả năng sinh lợi vẫn ở mức thấp, khiến áp lực lên dòng tiền và nghĩa vụ tài chính chưa được giải tỏa hoàn toàn. Trong thời gian tới, Công ty cần tiếp tục quản trị chặt chẽ cơ cấu vốn – nợ vay, đồng thời tập trung nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản, kiểm soát chi phí và tối ưu danh mục sản phẩm/nguồn doanh thu nhằm cải thiện biên lợi nhuận và năng lực tạo dòng tiền bền vững.

**3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành**

**Ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt – Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 số 2806.02.02/2023/HĐKT-NTV2:** *"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty cổ phần Trung Đô tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính."*

**Ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt – Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 số 0407.01.02/2024/BCTC.NTV2:** *"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Trung Đô tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp trong 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."*

**Ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt – Tổ chức kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2025 số 2207.01.01/2025/BCTC-NTV2:** *"Trên cơ sở công tác soát xét, Chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính Tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Trung đô tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 giữa niên độ."*

**4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức**

**Bảng 29. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức**

| Chỉ tiêu | Thực hiện năm 2024 (*) | Kế hoạch năm 2025 (**) | % so với năm trước |
|---|---|---|---|
| Doanh thu thuần | 479.672.838.624 | 660.395.000.000 | 37,68% |
| Lợi nhuận trước thuế | 21.390.078.060 | 19.850.000.000 | -7,20% |
| Lợi nhuận sau thuế | 13.607.993.793 | 15.880.000.000 | 16,70% |
| Vốn chủ sở hữu bình quân (***) | 766.272.442.737 | 841.272.442.737 | 9,79% |
| Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | 2,84% | 2,40% | -15,33% |
| Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân | 1,78% | 1,89% | 6,05% |
| Tỷ lệ cổ tức (****) | Không chia cổ tức | - | - |

*Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô*

*(*) Kết quả thực hiện năm 2024 căn cứ theo BCTC năm 2024 đã được kiểm toán.*

*(**) Kế hoạch doanh thu thuần năm 2025 và kế hoạch lợi nhuận trước thuế năm 2025 đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua; Công ty chịu mức thuế suất theo quy định của pháp luật là 20%. Theo đó, Công ty ước tính lợi nhuận sau thuế năm 2025 của Công ty là 15.880.000.000 đồng; Hiện nay, Công ty chưa có kế hoạch tỷ lệ cổ tức năm 2025 do vấn đề này sẽ được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty.*

*(***) Vốn chủ sở hữu bình quân dự kiến trong năm 2025 được tính bằng vốn chủ sở hữu bình quân tại thời điểm 31/12/2024 cộng với tổng giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán trong năm 2025 (Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu (7.500.000 cổ phiếu): = 766.272.442.737 + 75.000.000.000 = 841.272.442.737 đồng.*

*(****) ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 đã thông qua việc không chi trả cổ tức năm 2024.*

***4.1. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức***

Trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động và cạnh tranh ngày càng gia tăng, Công ty Cổ phần Trung Đô (TDF) xây dựng kế hoạch năm 2025 theo hướng duy trì mức tăng trưởng hợp lý và nâng cao hiệu quả hoạt động. Doanh thu dự kiến chủ yếu đến từ hoạt động sản xuất VLXD và kinh doanh bất động sản. Trong đó, mảng VLXD bao gồm gạch tuynel, bê tông tươi, gạch ốp lát granite, đá nung kết và ngói gốm sứ; mảng bất động sản đến từ kinh doanh căn hộ N03T6 tại Khu Ngoại giao đoàn (Hà Nội) và căn hộ, nhà liền kề thuộc KĐT Nam Nguyễn Sỹ Sách (Vinh). Về thị trường, doanh thu của Công ty dự kiến tiếp tục đến từ các khu vực truyền thống như Nghệ An, Hà Tĩnh và các tỉnh Bắc Trung Bộ. Kế hoạch cả năm 2025 vẫn được xây dựng trên cơ sở định hướng mở rộng thị trường, kiểm soát chi phí và sử dụng vốn hiệu quả. Những yếu tố then chốt giúp Trung Đô đạt được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận được đặt ra bao gồm:

*4.1.1. Mở rộng thị trường và nâng cao hiệu quả kinh doanh*

- Tiếp tục duy trì vị thế tại thị trường Nghệ An, Hà Tĩnh và các tỉnh Bắc Trung Bộ – nơi Công ty đã có thương hiệu lâu năm trong sản xuất gạch, ngói và bê tông tươi.
- Mở rộng tiêu thụ sang các thị trường miền Bắc và miền Nam thông qua các đại lý phân phối vật liệu xây dựng, đồng thời tìm kiếm cơ hội đưa sản phẩm đá nhân tạo slabstone vào các dự án cao cấp.
- Cải tiến và đa dạng hóa danh mục sản phẩm gạch ốp lát, gạch tuynel và ngói gốm sứ, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao về thẩm mỹ và chất lượng công trình.

*4.1.2. Cải thiện hiệu quả sản xuất và tối ưu hóa chi phí*

- Tập trung nâng cao hiệu suất tại các nhà máy sản xuất gạch, ngói, bê tông tươi và đá nhân tạo thông qua hiện đại hóa dây chuyền, giảm hao hụt nguyên liệu và chi phí vận hành.
- Chủ động kiểm soát chi phí nguyên vật liệu đầu vào bằng cách đa dạng hóa nguồn cung và đàm phán chặt chẽ với các nhà cung cấp.
- Ứng dụng công nghệ trong quản lý sản xuất và quản trị nội bộ nhằm tiết kiệm chi phí, rút ngắn thời gian sản xuất và đảm bảo chất lượng đồng đều.

*4.1.3. Kế hoạch tài chính và hiệu quả sử dụng vốn*

- Nguồn vốn năm 2025 ưu tiên cho các dự án đang triển khai: Nhà máy sản xuất đá nhân tạo slabstone, dự án bê tông thương phẩm và cải tiến công nghệ sản xuất gạch ngói.
- Tăng cường quản lý vốn lưu động, kiểm soát công nợ phải thu và tối ưu dòng tiền để đảm bảo khả năng thanh toán.
- Duy trì chính sách quản trị tài chính thận trọng, cân đối giữa nhu cầu tái đầu tư và đảm bảo an toàn tài chính.

*4.1.4. Chính sách cổ tức*

- Do kết quả kinh doanh năm 2024 ghi nhận sự giảm mạnh so với năm 2023, Công ty không thực hiện chi trả cổ tức năm 2024.
- Trên cơ sở kế hoạch kinh doanh 2025 và nhu cầu tập trung nguồn lực cho đầu tư, Công ty cũng không dự kiến chi trả cổ tức năm 2025.
- Việc giữ lại lợi nhuận nhằm củng cố năng lực tài chính, phục vụ các dự án trọng điểm, tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định và bền vững trong các giai đoạn sau.

***4.2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 căn cứ theo Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Công ty tự lập.***

Tại ngày 31/12/2025, doanh thu thuần của Công ty đạt hơn 463 tỷ đồng theo BCTC riêng Quý IV/2025 (giảm hơn 16 tỷ đồng so với năm 2024) và hơn 465 tỷ đồng theo BCTC hợp nhất Quý IV/2025. Lợi nhuận sau thuế đạt 3,1 tỷ đồng theo BCTC riêng Quý IV/2025, giảm hơn 77% so với năm 2024. Theo BCTC hợp nhất Quý IV/2025, lợi nhuận sau thuế của Công ty là gần 4,1 tỷ đồng. Dù giảm mạnh so với năm 2024, kết quả này cho thấy đã cải thiện rõ nét vào giai đoạn cuối năm 2025 của Công ty, trong bối cảnh 9 tháng đầu năm 2025 Công ty vẫn ghi nhận lỗ sau thuế do ảnh hưởng kéo dài từ khó khăn của thị trường bất động sản và vật liệu xây dựng.

Trên cơ sở các hợp đồng, thỏa thuận đã được triển khai, cuối năm 2025, Công ty ghi nhận thêm doanh thu từ bán hàng hóa, trong đó mảng gạch tuynel ghi nhận tăng trưởng đột biến. Sự gia tăng này chủ yếu đến từ việc giá bán tăng mạnh (tăng khoảng 550 đồng/viên so với đầu năm), đồng thời sản lượng tiêu thụ cải thiện, qua đó kéo doanh thu mảng gạch tuynel tăng lên. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư gồm: bán nhà liền kề tại Dự án Khu đô thị mới Nam Nguyễn Sỹ Sách; bán căn hộ chung cư Dự án Nhà N03–T6 Khu Ngoại giao đoàn; bán đất sản lấp tại Dự án Nghi Vân, Nghệ An; cho thuê mặt bằng khối sàn thương mại tại Khu Ngoại giao đoàn và Khu đô thị Nam Nguyễn Sỹ Sách. Đáng chú ý, nhà máy sản xuất gạch ốp lát đã vận hành sản xuất trở lại sau một thời gian tạm dừng từ đầu năm, giúp nâng mức độ khai thác công suất và giảm áp lực chi phí khấu hao phân bổ trên đơn vị sản phẩm, qua đó góp phần hỗ trợ cải thiện hiệu quả hoạt động trong giai đoạn cuối năm.

Mặc dù kết quả kinh doanh nêu trên chưa đạt được kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, tuy nhiên các kết quả này đã phần nào phản ánh nỗ lực của Ban lãnh đạo Công ty trong công tác điều hành, chủ động điều chỉnh phương án kinh doanh, kiểm soát chi phí và khai thác các nguồn doanh thu khả thi, nhằm duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định và từng bước vượt qua giai đoạn khó khăn chung của thị trường.

***4.3. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của Công ty cổ phần Trung Đô***

Với tư cách là Tổ chức tư vấn, FPTS đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, và phân tích về hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Trung Đô cũng như các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động.

Trên cơ sở diễn biến hoạt động sản xuất kinh doanh và bối cảnh thị trường vật liệu xây dựng trong thời gian gần đây, chúng tôi nhận thấy Công ty đang chịu áp lực đáng kể về doanh thu, biên lợi nhuận và dòng tiền, đồng thời Công ty cũng đang trong giai đoạn tiếp tục đầu tư bổ sung máy móc, thiết bị, làm gia tăng nhu cầu vốn và sức ép lên cân đối tài chính trong ngắn hạn. Tuy nhiên, với năng lực sản xuất được tích lũy qua nhiều năm, thị trường tiêu thụ truyền thống ổn định tại khu vực Bắc Trung Bộ, cùng định hướng của Ban lãnh đạo trong việc cơ cấu lại danh mục sản phẩm, tăng cường kiểm soát chi phí và điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn, Công ty vẫn có cơ sở để duy trì hoạt động kinh doanh có lãi và đảm bảo sự ổn định tài chính trong thời gian tới.

Chúng tôi lưu ý rằng, các nhận xét trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ chức tư vấn, dựa trên những thông tin thu thập có chọn lọc, không mang hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán hay

tính chắc chắn của các số liệu dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo và nhà đầu tư sẽ tự đưa ra quyết định đầu tư.

# VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, GIÁM ĐỐC, PHÓ GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

## 1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội ban hành ngày 17/06/2020, các hạn chế với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 3 năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Từ lúc Công ty cổ phần Trung Đô thành lập (22/02/2006) đến nay đã quá thời hạn 3 năm nói trên, nên Bản cáo bạch này sẽ không đề cập tới danh sách cổ đông sáng lập nữa.

## 2. Thông tin về cổ đông lớn

### *2.1. Cổ đông lớn là cá nhân*

**Bảng 30. Cổ đông lớn là cá nhân**

| STT | Tên cổ đông | Năm sinh | Quốc tịch | Số lượng CP hiện tại | Tỷ lệ CP nắm giữ, có quyền biểu quyết hiện tại (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Nguyễn Hồng Sơn | 1960 | Việt Nam | 4.724.529 | 15,75% |
| 2 | Nguyễn Thị Mỹ Cảnh | 1961 | Việt Nam | 5.719.621 | 19,07% |
| 3 | Nguyễn Hoàng Phương Nga | 1989 | Việt Nam | 4.053.334 | 13,51% |

*Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô*

*2.2. Cổ đông lớn là tổ chức*

| STT | Tên cổ đông | Số Giấy CNĐKDN | Năm thành lập | Vốn điều lệ | Quốc tịch | Địa chỉ trụ sở chính | Người đại diện theo pháp luật (tên, chức vụ) | Người đại diện theo ủy quyền của TCPH | Số lượng CP hiện tại (cổ phần) | Tỷ lệ CP nắm giữ, có quyền biểu quyết hiện tại (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Tổng công ty xây dựng Hà Nội - CTCP | 0100106338 | 1982 | 1.410.480.000.000 | Việt Nam | 57 Quang Trung - P. Hai Bà Trưng - TP. Hà Nội | Nguyễn Đỗ Quý | Ông Nguyễn Duy Hiển và ông Đoàn Quang Lê | 3.022.032 | 10,07% |

*2.3. Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan của họ*

| STT | Tên cổ đông lớn và người có liên quan | Mối quan hệ với cổ đông lớn | Số lượng tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (cổ phần) | Tỷ lệ CP nắm giữ, có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (%) | Số lượng CP hiện tại (cổ phần) | Tỷ lệ CP nắm giữ, có quyền biểu quyết hiện tại (%) | Số lượng CP dự kiến sau đợt chào bán (cổ phần) | Tỷ lệ CP nắm giữ, có quyền biểu quyết sau đợt chào bán (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **I** | **Nguyễn Thị Mỹ Cảnh** | | **5.719.621** | **19,07%** | **5.719.621** | **19,07%** | **7.149.526** | **19,07%** |
| 1 | Nguyễn Hồng Sơn | Chồng | 680.604 | 18,39% | 4.724.529 | 15,75% | 5.905.661 | 15,75% |
| 2 | Nguyễn Hoàng Phương Nga | Con đẻ | 4.053.334 | 13,51% | 4.053.334 | 13,51% | 5.066.667 | 13,51% |
| 3 | Nguyễn Hồng Hải | Em chồng | 239.826 | 0,80% | 859.726 | 2,87% | 1.074.657 | 2,87% |
| 4 | Nguyễn Thị Thu Huyền | Em chồng | 200.000 | 0,67% | 400.000 | 1,33% | 500.000 | 1,33% |
| **Tổng cộng** | | | **10.893.385** | **52,44%** | **15.757.210** | **52,52%** | **19.696.511** | **52,52%** |

| STT | Tên cổ đông lớn và người có liên quan | Mối quan hệ với cổ đông lớn | Số lượng tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (cổ phần) | Tỷ lệ CP nắm giữ, có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (%) | Số lượng CP hiện tại (cổ phần) | Tỷ lệ CP nắm giữ, có quyền biểu quyết hiện tại (%) | Số lượng CP dự kiến sau đợt chào bán (cổ phần) | Tỷ lệ CP nắm giữ, có quyền biểu quyết sau đợt chào bán (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **II** | **Nguyễn Hồng Sơn** | | **680.604** | **18,39%** | **4.724.529** | **15,75%** | **5.905.661** | **15,75%** |
| 1 | Nguyễn Thị Mỹ Cảnh | Vợ | 5.719.621 | 19,07% | 5.719.621 | 19,07% | 7.149.526 | 19,07% |
| 2 | Nguyễn Hoàng Phương Nga | Con đẻ | - | - | 4.053.334 | 13,51% | 5.066.667 | 13,51% |
| 3 | Nguyễn Hồng Hải | Em ruột | - | - | 859.726 | 2,87% | 1.074.657 | 2,87% |
| 4 | Nguyễn Thị Thu Huyền | Em ruột | - | - | 400.000 | 1,33% | 500.000 | 1,33% |
| | **Tổng cộng** | | **813.368** | **18,83%** | **15.757.210** | **52,52%** | **19.696.511** | **52,52%** |
| **III** | **Nguyễn Hoàng Phương Nga** | | **4.053.334** | **13,51%** | **4.053.334** | **13,51%** | **5.066.667** | **13,51%** |
| 1 | Nguyễn Hồng Sơn | Bố đẻ | 680.604 | 18,39% | 4.724.529 | 15,75% | 5.905.661 | 15,75% |
| 2 | Nguyễn Thị Mỹ Cảnh | Mẹ đẻ | 5.719.621 | 19,07% | 5.719.621 | 19,07% | 7.149.526 | 19,07% |
| | **Tổng cộng** | | **14.497.484** | **50,97%** | **14.497.484** | **48,32%** | **18.121.854** | **48,32%** |
| **IV** | **Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội** | | **651.300** | **50,10%** | **3.022.032** | **10,07%** | **3.777.540** | **10,07%** |
| 1 | Nguyễn Duy Hiền | Người đại diện vốn | 48.000 | 0,16% | 1.800.000 | 6,00% | 2.250.000 | 6,00% |
| 2 | Đoàn Quang Lê | Người đại diện vốn | 18.000 | 0,06% | 1.222.032 | 4,07% | 1.527.540 | 4,07% |
| | **Tổng cộng** | | **717.300** | **50,32%** | **6.044.064** | **20,14%** | **7.555.080** | **20,14%** |

*Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô*

***2.4. Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và người có liên quan của họ.***

Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh, Ông Nguyễn Hồng Sơn - Chủ tịch HĐQT, Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga - Thành viên HĐQT và Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội là cổ đông lớn sở hữu trên 10% tổng số cổ phần của Công ty cổ phần Trung Đô.

| STT | Đối tượng giao dịch | Mối quan hệ với cổ đông sở hữu 10% trở lên (đối với người có liên quan) | Loại giao dịch | Giá trị giao dịch | Tình trạng giao dịch | Các điều khoản quan trọng khác | Cấp có thẩm quyền thông qua |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Nguyễn Thị Mỹ Cảnh | Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh là vợ của ông Nguyễn Hồng Sơn và là mẹ của bà Nguyễn Hoàng Phương Nga | Cho công ty vay tiền | Tối đa 30 tỷ đồng | Đang thực hiện | Kỳ hạn vay tối đa 12 tháng, lãi suất thỏa thuận | HĐQT |
| 2 | Nguyễn Hoàng Phương Nga | Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga là con gái của ông Nguyễn Hồng Sơn và bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh | Cho công ty vay tiền | 15 tỷ đồng | Đang thực hiện | Kỳ hạn 24 tháng, lãi suất 6,7%/năm theo dư nợ giảm dần | HĐQT |
| 3 | Công ty TNHH tư vấn và đầu tư Phương Phương | Công ty có bà Nguyễn Hoàng Phương Nga là Giám đốc | Phân phối gạch ốp lát | Dự kiến 1 tỷ đồng/ tháng | Chưa thực hiện | Không có | HĐQT |
| 4 | Nguyễn Hồng Hải | Ông Nguyễn Hồng Hải là em trai ruột của ông Nguyễn Hồng Sơn | Cho công ty vay tiền | Tối đa 7 tỷ đồng | Đang thực hiện | Kỳ hạn vay tối đa 12 tháng, lãi suất thỏa thuận | HĐQT |

*Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô*

***2.5. Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành***

| STT | Tên cổ đông/ người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của tổ chức phát hành | Lợi ích liên quan |
|---|---|---|
| 1 | Nguyễn Hồng Sơn | + Thù lao cho Chủ tịch Hội đồng quản trị theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. |
| 2 | Nguyễn Thị Mỹ Cảnh | + Lãi vay theo hợp đồng cho vay với Công ty. |
| 3 | Nguyễn Hoàng Phương Nga | + Thù lao cho thành viên Hội đồng quản trị theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;<br>+ Lương, thưởng, phụ cấp cho chức vụ Trưởng phòng Marketing theo Hợp đồng lao động;<br>+ Lãi vay theo hợp đồng cho vay với Công ty. |
| 4 | Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội | |
| *4.1* | *Nguyễn Duy Hiển – Người đại diện vốn* | *+ Thù lao cho thành viên Hội đồng quản trị theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;*<br>*+ Lương, thưởng, phụ cấp cho chức vụ Giám đốc theo Hợp đồng lao động;* |
| *4.2* | *Đoàn Quang Lê – Người đại diện vốn* | *+ Thù lao cho thành viên Hội đồng quản trị theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;*<br>*+ Lương, thưởng, phụ cấp cho chức vụ Phó Giám đốc theo Hợp đồng lao động;* |

***2.6. Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là Khách hàng/ Nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành:***

Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga là cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần của Công ty cổ phần Trung Đô, đồng thời là Giám đốc tại Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phương Phương. Thông tin cụ thể về doanh nghiệp như sau:

+ Tên doanh nghiệp: **Công ty TNHH tư vấn và đầu tư Phương Phương**.
+ Trụ sở chính: Tầng 7, 60 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao, Quận 1, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.
+ Vốn điều lệ: 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng).
+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;...
+ Khách hàng mục tiêu: Chủ đầu tư cá nhân, nhà phát triển bất động sản, nhà thầu xây dựng, các tổ chức và doanh nghiệp có nhu cầu xây dựng công trình.
+ Địa bàn hoạt động: Toàn quốc.
+ Sản phẩm dịch vụ chính: Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu (Chi tiết: tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)).
+ Mối quan hệ tại doanh nghiệp: Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga là Giám đốc tại Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phương Phương (SLCP nắm giữ: 20.000 cổ phần, tương đương 100% VĐL).

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Thành viên HĐQT có nghĩa vụ báo cáo đầy đủ với Hội đồng quản trị khi có các phát sinh lợi ích liên quan với công ty.

**3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát, Giám đốc, Phó Giám đốc, Kế toán trưởng**

*3.1. Hội đồng quản trị*

Hiện nay, Công ty cổ phần Trung Đô đang hoạt động theo mô hình tại điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020, bao gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Giám đốc và Công ty không có thành viên Hội đồng quản trị độc lập.

**Bảng 31. Danh sách Hội đồng quản trị**

| STT | Họ và tên | Chức vụ |
|---|---|---|
| 1 | Nguyễn Hồng Sơn | Chủ tịch HĐQT, Thành viên HĐQT không điều hành |
| 2 | Nguyễn Duy Hiển | Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty |
| 3 | Trần Văn Hoàn | Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc Công ty |
| 4 | Đoàn Quang Lê | Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc Công ty |
| 5 | Nguyễn Hoàng Phương Nga | Thành viên HĐQT không điều hành |

*Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô*

*Sơ yếu lý lịch các thành viên Hội đồng quản trị*

**Ông Nguyễn Hồng Sơn - Chủ tịch HĐQT, Thành viên HĐQT không điều hành**

- Họ và tên: Nguyễn Hồng Sơn
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1960
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư VLXD
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Nơi công tác | Chức vụ |
|---|---|---|
| 02/1984 - 11/1987 | Công ty xây dựng số 6 | Kỹ thuật |
| 12/1987 - 03/1993 | Xí nghiệp xây dựng số 2 | Đội trưởng đội xây dựng số 2 |
| 04/1993 - 12/1996 | Công ty xây dựng số 6 | Giám đốc XN XD số 2 kiêm giám Phó Giám đốc Công ty |

| Thời gian | Nơi công tác | Chức vụ |
|---|---|---|
| 01/1997 - 03/1997 | Công ty xây dựng số 6 | Phó Giám đốc Công ty |
| 04/1997 - 12/2005 | Công ty xây dựng số 6 | Giám đốc Công ty |
| 01/2006 - nay | Công ty cổ phần Trung Đô | Chủ tịch HĐQT |

- Chức vụ công tác hiện nay:

  Chức vụ tại CTCP Trung Đô: Chủ tịch HĐQT, Thành viên HĐQT không điều hành.

  Chức vụ tại tổ chức khác: Không có.

- Tổng số cổ phần nắm giữ: 4.724.529 cổ phiếu, chiếm 15,75% vốn điều lệ.

  *Trong đó:*

  Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.

  Cá nhân sở hữu: 4.724.529 cổ phiếu, chiếm 15,75% vốn điều lệ.

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

- Sở hữu chứng khoán Công ty của những người có liên quan:

| STT | Họ và tên | Mối quan hệ | Số lượng CP sở hữu (Cổ phần) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Nguyễn Thị Mỹ Cảnh | Vợ | 5.719.621 | 19,07% |
| 2 | Nguyễn Hoàng Phương Nga | Con đẻ | 4.053.334 | 13,51% |
| 3 | Nguyễn Hồng Hải | Em ruột | 859.726 | 2,87% |
| 4 | Nguyễn Thị Thu Huyền | Em ruột | 400.000 | 1,33% |

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH:

  + Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh (Mối quan hệ: Vợ) là cổ đông lớn của TCPH

  + Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga (Mối quan hệ: Con đẻ) là thành viên HĐQT đồng thời là cổ đông lớn của TCPH

  + Ông Nguyễn Hồng Hải (Mối quan hệ: Em ruột) là cổ đông của TCPH.

  + Bà Nguyễn Thị Thu Huyền (Mối quan hệ: Em ruột) là cổ đông của TCPH.

- Lợi ích liên quan đối với TCPH:

+ Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan của họ: Đã liệt kê tại phần Thông tin về cổ đông lớn.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá)...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

- Thu nhập:
  - Năm 2023: 469.310.504 VNĐ;
  - Năm 2024: 438.893.616 VNĐ;
  - Năm 2025: 436.609.608 VNĐ.

- Lợi ích khác (Trả cổ tức):
  - Năm 2023: Không có;
  - Năm 2024 (Trả cổ tức năm 2022): 6.732.458.825 VNĐ;
  - Năm 2025: Không có.

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

**Ông Nguyễn Duy Hiền – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty**

- Họ và tên: Nguyễn Duy Hiền
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1968
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư VLXD
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Nơi công tác | Chức vụ |
|---|---|---|
| 09/1991 - 08/1994 | Công ty xây dựng số 6 | Nhân viên |
| 09/1994 - 08/2000 | Xí nghiệp gạch Nam Giang - Công ty xây dựng số 6 | Quản đốc phân xưởng |
| 01/2001 - 11/2002 | Công ty xây dựng số 6 | Trưởng ban dự án NM gạch granite Trung Đô |
| 12/2002 - 04/2003 | Nhà máy granite Trung Đô<br>Công ty xây dựng số 6 | Phó giám đốc NM granite Trung Đô |
| 05/2003 - 03/2004 | Trung tâm tư vấn<br>Công ty xây dựng số 6 | Giám đốc Trung tâm |
| 04/2004 - 05/2005 | Xí nghiệp gạch Nam Giang - Công ty xây dựng số 6 | Phó giám đốc Xí nghiệp |
| 06/2005 - 03/2018 | Xí nghiệp gạch Nam Giang - Công ty xây dựng số 6 | Giám đốc Xí nghiệp |
| 04/2018 - 03/2021 | Công ty cổ phần Trung Đô | Phó giám đốc Công ty |
| 04/2021 - nay | Công ty cổ phần Trung Đô | Giám đốc Công ty |

- Chức vụ công tác hiện nay:

Chức vụ tại CTCP Trung Đô: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty, Bí thư Đảng ủy Công ty.

Chức vụ tại tổ chức khác: Không có.

- Tổng số cổ phần nắm giữ: 2.117.445 cổ phiếu, chiếm 7,06% vốn điều lệ.

*Trong đó:*

Đại diện sở hữu: 1.800.000 cổ phiếu, chiếm 6% vốn điều lệ (Đại diện sở hữu một phần vốn của Tổng công ty xây dựng Hà Nội tại CTCP Trung Đô).

Cá nhân sở hữu: 317.445 cổ phiếu, chiếm 1,06% vốn điều lệ.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.

- Sở hữu chứng khoán Công ty của những người có liên quan:

| STT | Họ và tên | Mối quan hệ | Số lượng CP sở hữu (Cổ phần) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Phan Thị Hoàng Yến | Vợ | 191.148 | 0,6% |
| 2 | Tổng công ty xây dựng Hà Nội - CTCP | Ông Hiển là Đại diện sở hữu một phần vốn của Tổng công ty xây dựng Hà Nội tại CTCP Trung Đô | 3.022.032 | 10,07% |

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH:

+ Bà Phan Thị Hoàng Yến (Mối quan hệ: Vợ) là cổ đông tại TCPH

+ Tổng công ty xây dựng Hà Nội CTCP (Mối quan hệ: Ông Hiển là Đại diện sở hữu vốn) là cổ đông lớn của TCPH.

- Lợi ích liên quan đối với TCPH:

+ Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan của họ: Không có.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá)...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

- Thu nhập:
  - Năm 2023: 394.010.276 VNĐ;
  - Năm 2024: 397.436.519 VNĐ;
  - Năm 2025: 383.696.583 VNĐ.
- Lợi ích khác (Trả cổ tức):
  - Năm 2023: Không có;
  - Năm 2024 (Trả cổ tức năm 2022): 452.359.125 VNĐ;

- Năm 2025 (Trả cổ tức năm 2023): 150.786.375 VNĐ.

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

**Ông Trần Văn Hoàn – Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc Công ty**

- Họ và tên: Trần Văn Hoàn
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1964
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác

| Thời gian | Nơi công tác | Chức vụ |
|---|---|---|
| 12/1988 - 05/2001 | Văn phòng Công ty xây dựng số 6 | Cán bộ kỹ thuật |
| 06/2001 - 02/2003 | Phòng Kế hoạch - Công ty xây dựng số 6 | Phó trưởng phòng |
| 03/2003 - 01/2017 | Phòng Kế hoạch - Công ty xây dựng số 6 | Trưởng phòng |
| 02/2017 - nay | Công ty cổ phần Trung Đô | Phó Giám đốc Công ty |

- Chức vụ công tác hiện nay:

  Chức vụ tại CTCP Trung Đô: Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc Công ty.

  Chức vụ tại tổ chức khác: Không có.
- Tổng số cổ phần nắm giữ: 235.368 cổ phiếu, chiếm 0,78% vốn điều lệ.

  *Trong đó:*

  Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.

  Cá nhân sở hữu: 235.368 cổ phiếu, chiếm 0,78% vốn điều lệ.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Sở hữu chứng khoán Công ty của những người có liên quan:

| STT | Họ và tên | Mối quan hệ | Số lượng CP sở hữu (Cổ phần) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Hoàng Thị Thanh Lương | Vợ | 28.500 | 0,1% |

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH: Bà Hoàng Thị Thanh Lương (Mối quan hệ: Vợ) là cổ đông tại TCPH.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:

+ Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan của họ: Không có.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá)...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

- Thu nhập:
  - Năm 2023: 339.636.885 VNĐ;
  - Năm 2024: 318.573.429 VNĐ;
  - Năm 2025: 260.731.940 VNĐ.
- Lợi ích khác (Trả cổ tức):
  - Năm 2023: Không có;
  - Năm 2024 (Trả cổ tức năm 2022): 335.399.400 VNĐ;
  - Năm 2025 (Trả cổ tức năm 2023): 111.799.800 VNĐ.

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

**Ông Đoàn Quang Lê - Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc Công ty**

- Họ và tên: Đoàn Quang Lê
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 1979
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Nơi công tác | Chức vụ |
|---|---|---|
| 08/2021 - 10/2005 | Phòng Kế toán Công ty XD số 6 | Nhân viên kế toán |
| 11/2005 - 04/2007 | Phòng Kế toán Công ty XD số 6 | Phó kế toán trưởng |
| 05/2007 - 04/2021 | Phòng Kế toán Công ty XD số 6 | Kế toán trưởng |
| 05/2021 - nay | Công ty cổ phần Trung Đô | Phó Giám đốc Công ty |

- Chức vụ công tác hiện nay:

  Chức vụ tại CTCP Trung Đô: Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc Công ty.

  Chức vụ tại tổ chức khác: Không có.
- Tổng số cổ phần nắm giữ: 1.379.685 cổ phiếu, chiếm 4,6% vốn điều lệ.

*Trong đó:*

Đại diện sở hữu: 1.222.032 cổ phiếu, chiếm 4,07% vốn điều lệ (Đại diện sở hữu một phần vốn của Tổng công ty xây dựng Hà Nội tại CTCP Trung Đô).

Cá nhân sở hữu: 157.653 cổ phiếu, chiếm 0,53% vốn điều lệ.

- Sở hữu chứng khoán Công ty của những người có liên quan:

| STT | Họ và tên | Mối quan hệ | Số lượng CP sở hữu (Cổ phần) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Nguyễn Thị Nhung | Vợ | 16.500 | 0,1% |
| 2 | Tổng công ty xây dựng Hà Nội - CTCP | Ông Lê là Đại diện sở hữu một phần vốn của Tổng công ty xây dựng Hà Nội tại CTCP Trung Đô | 3.022.032 | 10,07% |

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH:

  + Bà Nguyễn Thị Nhung (Mối quan hệ: Vợ) là cổ đông tại TCPH

  + Tổng công ty xây dựng Hà Nội – CTCP (Mối quan hệ: Ông Lê là Đại diện sở hữu vốn) là cổ đông lớn của TCPH.

- Lợi ích liên quan đối với TCPH:

  + Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan của họ: Không có.

  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá)...) trong 02 năm liền tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

  - Thu nhập:
    - Năm 2023: 352.115.603 VNĐ;
    - Năm 2024: 328.426.844 VNĐ;
    - Năm 2025: 325.883.181 VNĐ.
  - Lợi ích khác (Trả cổ tức):
    - Năm 2023: Không có;
    - Năm 2024 (Trả cổ tức năm 2022): 224.655.525 VNĐ;
    - Năm 2025 (Trả cổ tức năm 2023): 74.885.175 VNĐ

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

**Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga - Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành**

- Họ và tên: Nguyễn Hoàng Phương Nga

- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1989
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân thương mại
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Nơi công tác | Chức vụ |
|---|---|---|
| 05/2011 - 03/2012 | Chi nhánh Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam | Nhân viên thuế bậc 1 |
| 04/2012 - 07/2015 | Công ty cổ phần Trung Đô | Nhân viên |
| 08/2015 - 12/2017 | Công ty TNHH Freyssinet Việt Nam | Nhân viên |
| 02/2018 - 05/2018 | Công ty cổ phần Sesame | Kế toán viên |
| 06/2018 - 04/2021 | Phòng Kế hoạch đầu tư - Công ty cổ phần Trung Đô | Phó phòng |
| 05/2021 - 11/2022 | Phòng Kế hoạch đầu tư - Công ty cổ phần Trung Đô | Thành viên HĐQT kiêm Trưởng phòng Kế hoạch đầu tư |
| 03/2021 - nay | Công ty TNHH tư vấn và đầu tư Phương Phương | Giám đốc |
| 12/2022 - nay | Phòng Marketing - Công ty cổ phần Trung Đô | Thành viên HĐQT kiêm Trưởng phòng Marketing |

- Chức vụ công tác hiện nay:

  Chức vụ tại CTCP Trung Đô: Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành.

  Chức vụ tại tổ chức khác: Giám đốc Công ty TNHH tư vấn và đầu tư Phương Phương.
- Tổng số cổ phần nắm giữ: 4.053.334 cổ phiếu, chiếm 13,51% vốn điều lệ.

  *Trong đó:*

  Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.

  Cá nhân sở hữu: 4.053.334 cổ phiếu, chiếm 13,51% vốn điều lệ.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán Công ty của những người có liên quan:

| STT | Họ và tên | Mối quan hệ | Số lượng CP sở hữu (Cổ phần) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Nguyễn Hồng Sơn | Bố đẻ | 4.724.529 | 15,75% |

| STT | Họ và tên | Mối quan hệ | Số lượng CP sở hữu (Cổ phần) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|---|
| 2 | Nguyễn Thị Mỹ Cảnh | Mẹ đẻ | 5.719.621 | 19,07% |

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH:

  + Ông Nguyễn Hồng Sơn (Mối quan hệ: Bố đẻ) là Chủ tịch HĐQT, đồng thời là cổ đông lớn tại TCPH.

  + Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh (Mối quan hệ: Mẹ đẻ) là cổ đông lớn tại TCPH.

- Lợi ích liên quan đối với TCPH:

  + Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan của họ: Đã trình bày tại phần Thông tin cổ đông lớn.

  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá)...) trong 02 năm liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

  - Thu nhập:
    - Năm 2023: 205.590.908 VNĐ;
    - Năm 2024: 259.586.361 VNĐ;
    - Năm 2025: 254.896.048 VNĐ.
  - Lợi ích khác (Trả cổ tức):
    - Năm 2023: Không có;
    - Năm 2024 (Trả cổ tức năm 2023): 4.958.978.625 VNĐ;
    - Năm 2025: Không có.

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành:

  Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga là Thành viên HĐQT không điều hành tại Công ty cổ phần Trung Đô, đồng thời là Giám đốc tại Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phương Phương. Thông tin cụ thể về doanh nghiệp như sau:

  + Tên doanh nghiệp: **Công ty TNHH tư vấn và đầu tư Phương Phương**

  + Trụ sở chính: Tầng 7, 60 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao, Quận 1, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.

  + Vốn điều lệ: 200.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng).*

  + Hoạt động chính của doanh nghiệp: Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;...

  + Khách hàng mục tiêu: Chủ đầu tư cá nhân, nhà phát triển bất động sản, nhà thầu xây dựng, các tổ chức và doanh nghiệp có nhu cầu xây dựng công trình.

  + Địa bàn hoạt động: Toàn quốc.

  + Sản phẩm dịch vụ chính: Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu (Chi tiết: tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)).

+ Mối quan hệ tại doanh nghiệp: Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga là Giám đốc tại Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phương Phương (SLCP nắm giữ: 20.000 cổ phần, tương đương 100% VĐL).

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Thành viên HĐQT có nghĩa vụ báo cáo đầy đủ với Hội đồng quản trị khi có các phát sinh lợi ích liên quan với công ty.

### *3.2. Ban Kiểm soát*

**Bảng 32. Danh sách Ban Kiểm soát**

| STT | Họ tên | Chức vụ |
|---|---|---|
| 1 | Phan Đăng Dũng | Trưởng Ban Kiểm soát |
| 2 | Trần Quốc Hùng | Thành viên Ban Kiểm soát |
| 3 | Nguyễn Thị Minh | Thành viên Ban Kiểm soát |

*Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô*

*Sơ yếu lý lịch Ban Kiểm soát*

**Ông Phan Đăng Dũng – Trưởng Ban kiểm soát**

- Họ và tên: Phan Đăng Dũng
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1978
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Nơi công tác | Chức vụ |
|---|---|---|
| 02/2002 - 09/2004 | Phòng Kế hoạch đầu tư - Công ty xây dựng số 6 | Nhân viên |
| 10/2004 - 12/2005 | Ban dự án - Công ty xây dựng số 6 | Nhân viên |
| 01/2006 - 04/2007 | Phòng Kế hoạch đầu tư - Công ty CP xây dựng số 6 | Nhân viên |
| 05/2007 - 02/2023 | Ban dự án - Công ty cổ phần Trung Đô | Trưởng ban |
| 03/2023 - nay | Phòng Kinh tế kế hoạch - Công ty cổ phần Trung Đô | Trưởng phòng |
| 04/2021 - nay | Công ty cổ phần Trung Đô | Thành viên Ban Kiểm soát |

- Chức vụ công tác hiện nay:

  Chức vụ tại CTCP Trung Đô: Trưởng Ban kiểm soát

  Chức vụ tại tổ chức khác: Không có.

  Tổng số cổ phần nắm giữ: 164.489 cổ phiếu, chiếm 0,55% vốn điều lệ.

*Trong đó:*

Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.

Cá nhân sở hữu: 164.489 cổ phiếu, chiếm 0,55% vốn điều lệ.

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán Công ty của những người có liên quan:

| STT | Họ và tên | Mối quan hệ | Số lượng CP sở hữu (Cổ phần) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Dương Thị Mai Huệ | Vợ | 49.126 | 0,16% |

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH: Bà Dương Thị Mai Huệ (Mối quan hệ: Vợ) là cổ đông tại TCPH.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:

  + Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan của họ: Không có.

  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá)...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

  - Thu nhập:
    - Năm 2023: 278.470.326 VNĐ;
    - Năm 2024: 258.042.902 VNĐ;
    - Năm 2025: 257.735.223 VNĐ.
  - Lợi ích khác (Trả cổ tức):
    - Năm 2023: Không có;
    - Năm 2024 (Trả cổ tức năm 2022): 234.396.825 VNĐ;
    - Năm 2025 (Trả cổ tức năm 2023): 78.132.275 VNĐ
- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

**Ông Trần Quốc Hùng – Thành viên Ban kiểm soát**

- Họ và tên: Trần Quốc Hùng
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Nơi công tác | Chức vụ |
|---|---|---|
| 10/1999 - 12/1999 | Ban điều hành NM XM Hoàng Mai - Công ty xây dựng số 6 | Kỹ sư kinh tế |
| 01/2000 - 05/2002 | Phòng Kế hoạch - Công ty xây dựng số 6 | Kỹ sư kinh tế |
| 06/2002 - 03/2018 | Nhà máy granite Trung Đô - Công ty cổ phần Trung Đô | Trưởng phòng vật tư |
| 04/2018 - 11/2023 | Phòng Vật tư - Công ty cổ phần Trung Đô | Trưởng phòng |
| 12/2023 - 08/2024 | Phòng Kinh doanh Khu vực Nghệ Tĩnh - Công ty cổ phần Trung Đô | Trưởng phòng |
| 09/2024 - nay | Nhà máy granite Trung Đô - Công ty cổ phần Trung Đô | Giám đốc |
| 05/2023 - nay | Công ty cổ phần Trung Đô | Thành viên Ban Kiểm soát |

- Chức vụ công tác hiện nay:

  Chức vụ tại CTCP Trung Đô: Thành viên Ban kiểm soát.

  Chức vụ tại tổ chức khác: Không có.
- Tổng số cổ phần nắm giữ: 28.345 cổ phiếu, chiếm 0,09% vốn điều lệ.

  *Trong đó:*

  Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.

  Cá nhân sở hữu: 28.345 cổ phiếu, chiếm 0,09% vốn điều lệ.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán Công ty của những người có liên quan: Không có
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:

  + Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan của họ: Không có.

  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá)...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

  - Thu nhập:
    - Năm 2023: 205.740.326 VNĐ;
    - Năm 2024: 163.027.346 VNĐ;

  - Năm 2025: 321.551.412 VNĐ.
- Lợi ích khác (Trả cổ tức):
  - Năm 2023: Không có;
  - Năm 2024 (Trả cổ tức năm 2022): 40.391.625 VNĐ;
  - Năm 2025 (Trả cổ tức năm 2023): 13.463.875 VNĐ

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

**Bà Nguyễn Thị Minh – Thành viên Ban kiểm soát**

- Họ và tên: Nguyễn Thị Minh
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 1982
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Nơi công tác | Chức vụ |
|---|---|---|
| 11/2004 - 04/2005 | Công ty TNHH Vũ Quà | Kế toán |
| 07/2005 - 05/2007 | Xí nghiệp XD số 2 | Nhân viên kế toán |
| 06/2007 - nay | Nhà máy granite Trung Đô - Công ty cổ phần Trung Đô | Phụ trách kế toán |
| 10/2022 - nay | Công ty cổ phần Trung Đô | Thành viên Ban Kiểm soát |

- Chức vụ công tác hiện nay:

  Chức vụ tại CTCP Trung Đô: Thành viên Ban kiểm soát.
- Tổng số cổ phần nắm giữ: 145.799 cổ phần, chiếm 0,49% vốn điều lệ.

  *Trong đó:*

  Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

  Cá nhân sở hữu: 145.799 cổ phần, chiếm 0,49% vốn điều lệ.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Sở hữu chứng khoán Công ty của những người có liên quan: Không có
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:

+ Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan của họ: Không có.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá)...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

- Thu nhập:
  - Năm 2023: 208.237.162 VNĐ;
  - Năm 2024: 171.039.800 VNĐ;
  - Năm 2025: 210.557.106 VNĐ.
- Lợi ích khác (Trả cổ tức):
  - Năm 2023: Không có;
  - Năm 2024 (Trả cổ tức năm 2022): 207.763.575 VNĐ;
  - Năm 2025: Không có.

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

### *3.3. Ban Điều hành*

**Bảng 33. Danh sách Ban Giám đốc**

| STT | Họ tên | Chức vụ |
|---|---|---|
| 1 | Nguyễn Duy Hiền | Giám đốc |
| 2 | Trần Văn Hoàn | Phó Giám đốc |
| 3 | Đoàn Quang Lê | Phó Giám đốc |

*Nguồn: Công ty cổ phần Trung Đô*

*Sơ yếu lý lịch Ban Điều hành*

**Ông Nguyễn Duy Hiền – Giám đốc Công ty:** xem mục 3.1. Hội đồng quản trị

**Ông Trần Văn Hoàn – Phó Giám đốc:** xem mục 3.1. Hội đồng quản trị

**Ông Đoàn Quang Lê – Phó Giám đốc:** xem mục 3.1. Hội đồng quản trị

### *3.4. Kế toán trưởng*

**Bảng 34. Kế toán trưởng**

| STT | Họ tên | Chức vụ |
|---|---|---|
| 1 | Nguyễn Nam Khánh | Kế toán trưởng |

*Sơ yếu lý lịch Kế toán trưởng*

**Ông Nguyễn Nam Khánh - Kế toán trưởng**

- Họ và tên: Nguyễn Nam Khánh
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1978
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Nơi công tác | Chức vụ |
|---|---|---|
| 04/1999 - 03/2003 | Xí nghiệp XD số 3 - Công ty XD số 6 | Nhân viên Kế toán |
| 04/2003 - 12/2007 | Nhà máy granite Trung Đô - Công ty XD số 6 | Nhân viên Kế toán |
| 01/2008 - 05/2021 | Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang - Công ty cổ phần Trung Đô | Phụ trách kế toán Xí nghiệp |
| 06/2021 - nay | Phòng kế toán Công ty | Kế toán trưởng |

- Chức vụ công tác hiện nay:

  Chức vụ tại CTCP Trung Đô: Kế toán trưởng.

  Chức vụ tại tổ chức khác: Không có.
- Tổng số cổ phần nắm giữ: 64.229 cổ phiếu, chiếm 0,21% vốn điều lệ.

  *Trong đó:*

  Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.

  Cá nhân sở hữu: 64.229 cổ phiếu, chiếm 0,21% vốn điều lệ.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Sở hữu chứng khoán Công ty của những người có liên quan: Không có
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:

  + Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan của họ: Không có.

  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá)...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

  - Thu nhập:
    - Năm 2023: 199.970.450 VNĐ;

    - Năm 2024: 180.264.227 VNĐ;
    - Năm 2025: 178.510.615 VNĐ.
  - Lợi ích khác (Trả cổ tức):
    - Năm 2023: Không có;
    - Năm 2024 (Trả cổ tức năm 2022): 91.526.325 VNĐ;
    - Năm 2025: Không có.

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

*(Phần này được cố ý bỏ trống)*

# VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

**1. Loại cổ phiếu**

Cổ phiếu phổ thông.

**2. Mệnh giá cổ phiếu**

10.000 đồng/cổ phiếu.

**3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán**

Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: 7.500.000 cổ phiếu.

**4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá**

Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo mệnh giá: 75.000.000.000 đồng.

**5. Giá chào bán dự kiến**

10.000 đồng/cổ phiếu.

**6. Phương pháp tính giá**

Căn cứ theo giá trị sổ sách và giá trị thị trường của cổ phiếu TDF, cụ thể:

- Giá trị sổ sách cổ phiếu TDF tại thời điểm 31/12/2024 trên BCTC năm 2024 đã được kiểm toán là:

$$\text{Giá trị sổ sách của cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}} = \frac{764.570.068.740}{30.000.000} = 25.486 \text{ đồng/cổ phiếu.}$$

- Giá trị thị trường của cổ phiếu TDF là giá đóng cửa bình quân tối thiểu 20 phiên gần nhất trên sàn UPCoM tại thời điểm HĐQT xây dựng tờ trình ĐHĐCĐ (từ ngày 03/07/2025 đến ngày 30/07/2025) là 8.830 đồng/cổ phiếu.

Do đây là đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, để bảo vệ lợi ích của cổ đông và nâng cao tỷ lệ chào bán thành công của đợt chào bán, đảm bảo nguồn vốn và kế hoạch sử dụng vốn, HĐQT đã trình ĐHĐCĐ thông qua mức giá chào bán là 10.000 đồng/ cổ phiếu (bằng mệnh giá).

**7. Phương thức phân phối**

- Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cấp.
- Tỷ lệ chào bán: 25%.

  Tại thời điểm lập phương án này, số cổ phiếu đã phát hành của Công ty là 30.000.000 cổ phiếu và cổ phiếu quỹ là 0 cổ phiếu, số cổ phiếu đang lưu hành là 30.000.000 cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu chào bán thêm ra công chúng cho cổ đông hiện hữu sẽ căn cứ theo tỷ lệ thực hiện quyền của số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông.
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 4:1 (Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam thực hiện, người sở hữu 1 cổ phiếu được hưởng 1 quyền mua, cứ 4 quyền mua được mua 1 cổ phiếu mới chào bán thêm).
- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu:

- Cổ đông được phép chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 lần trong thời gian quy định. Người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng quyền mua đó cho người thứ ba.

- Phương án xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn, số cổ phiếu cổ đông hiện hữu không đăng ký mua, không nộp tiền mua (nếu có):
  - Số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh và số lượng cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua sẽ được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT thực hiện phân phối cho các đối tượng khác với điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu (trong đó bao gồm mức giá chào bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu).
  - Trường hợp hết hạn phân phối theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa chào bán hết thì số lượng cổ phiếu này được hủy và HĐQT quyết định kết thúc đợt chào bán. Trường hợp này, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT điều chỉnh phương án sử dụng vốn và/hoặc cân đối các nguồn khác để không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

- Hạn chế chuyển nhượng:
  - Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền (kể cả số lượng cổ phiếu do người được cổ đông chuyển nhượng quyền mua thực hiện quyền mua) và số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh trong trường hợp xử lý cổ phiếu lẻ được tự do chuyển nhượng.
  - Số lượng cổ phiếu do nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua được HĐQT phân phối cho các đối tượng khác bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

- Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán: Trong trường hợp số lượng cổ phiếu không được phát hành hết theo phương án và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ xem xét huy động nguồn vốn tài trợ bổ sung khác để bù đắp phù hợp với hoạt động kinh doanh của công ty.

  Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xây dựng kế hoạch sử dụng vốn chi tiết tùy vào tình hình thực tế tại thời điểm chào bán thêm cổ phiếu. Trường hợp cần điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế tại thời điểm sử dụng vốn, Hội đồng quản trị được thay đổi phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số vốn thu được từ đợt chào bán. Việc thay đổi phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán, đợt phát hành phải được báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất.

- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt chào bán: Không quy định.

- Thời gian thực hiện: Dự kiến trong Quý IV/2025, Quý I/2026.

**8. Đăng ký mua cổ phiếu**

- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu, thời hạn và phương thức xử lý trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu: Không quy định

- Thời hạn đăng ký mua: theo quy định tối thiểu là 20 ngày. Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua sau khi Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Phương thức đăng ký: Thực hiện quyền mua.
- Thanh toán tiền mua cổ phiếu: Nộp tiền vào tài khoản phong tỏa được nêu tại mục 12 dưới đây.
- Thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký đặt mua cổ phiếu sẽ được hướng dẫn tại Thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty sau khi nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.
- Chuyển giao cổ phiếu: Toàn bộ số lượng cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN sẽ được đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch chứng khoán và điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký tại VSDC.

**9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu**

**Bảng 35. Lịch trình dự kiến phân phối Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu**

| STT | Hạng mục | Thời gian |
|---|---|---|
| 1 | Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực | D |
| 2 | Công bố thông tin chào bán cổ phiếu | Từ D đến hết D+7 |
| 3 | Thông báo VSDC về ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu mới và Chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu | D+15 |
| 4 | Các cổ đông thực hiện đăng ký mua, chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua cổ phiếu | Từ D+22 đến hết D+89 |
| 5 | Xử lý số cổ phiếu lẻ, cổ phiếu không bán hết do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua, không nộp tiền mua | Từ D+22 đến hết D+89 |
| 6 | Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu cho Ủy ban chứng khoán Nhà nước | D + 95 |
| 7 | Thực hiện thay đổi Giấy phép thành lập | D + 100 |
| 8 | Nộp hồ sơ điều chỉnh số lượng chứng khoán đăng ký cho VSDC | D + 105 |
| 9 | Nộp hồ sơ đăng ký giao dịch bổ sung cho HNX | D + 105 |

Ghi chú: D là ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp có hiệu lực.

*Lịch trình phân phối của Công ty ở bảng nêu trên là lịch trình dự kiến. Tùy theo tình hình thực tế Công ty sẽ thực hiện điều chỉnh phù hợp song vẫn đảm bảo đúng quy định về việc phân phối cổ phiếu trong thời hạn 90 ngày.*

*Trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán không được phân phối hết, HĐQT Công ty sẽ xin gia hạn việc chào bán tối đa không quá 30 ngày theo quy định. Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.*

**Bước 1: Thông báo quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu**

Công ty phối hợp với Tổng công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) để lập danh sách những người sở hữu cổ phiếu cuối cùng đồng thời công bố thông tin về đợt chào bán trực tiếp tới các cổ đông trên phương tiện thông tin đại chúng. Sau ngày chốt danh sách cổ đông, Công ty phối hợp với VSDC phân bổ và thông báo quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu.

**Bước 2: Thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu**

Trên cơ sở Danh sách phân bổ quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu do VSDC cung cấp, các thành viên lưu ký tổ chức cho các cổ đông đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phiếu mới phát hành; đối với trường hợp cổ đông chưa lưu ký thì sẽ đăng ký và nộp tiền tại Công ty.

Các cổ đông trên danh sách sở hữu cuối cùng thực hiện đăng ký quyền mua cổ phần theo tỷ lệ quy định, thời gian cụ thể trên thông báo phát hành.

**Bước 3: Kết thúc thời hạn thực hiện quyền**

Chậm nhất 08 ngày làm việc sau ngày hết hạn đăng ký thực hiện quyền, VSDC gửi Danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua chứng khoán phát hành thêm đối với chứng khoán lưu ký cho Công ty và chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa mà Công ty đã thông báo.

**Bước 4: Phân phối chứng khoán**

Kế hoạch phân phối chi tiết trong bảng kế hoạch trên.

**Bước 5: Thông báo kết quả đợt phát hành**

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, Công ty tiến hành báo cáo kết quả tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Trong trường hợp sau khi có Giấy chứng nhận chào bán mà tình hình thực tế cần phải thay đổi thời gian dự kiến nêu trên thì Hội đồng Quản trị Công ty sẽ thực hiện điều chỉnh phù hợp song vẫn đảm bảo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

**10. Phương thức thực hiện quyền**

Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phần phổ thông và chào bán số cổ phần phổ thông đó cho tất cả cổ đông phổ thông theo tỷ lệ cổ phần hiện tại có tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần.

**11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu**

Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền (kể cả số lượng cổ phiếu do người được cổ đông chuyển nhượng quyền mua thực hiện quyền mua) và số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh trong trường hợp xử lý cổ phiếu lẻ được tự do chuyển nhượng.

Số lượng cổ phiếu do nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua được HĐQT phân phối cho các đối tượng khác bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần *(người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng quyền mua cho người thứ ba)*.

Để đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 0%, các cổ đông chỉ được chuyển nhượng quyền mua cho nhà đầu tư trong nước.

Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thực hiện thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.

**12. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu**

Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn Điều lệ:

- Chủ tài khoản: Công ty cổ phần Trung Đô
- Số tài khoản: 113003024471
- Tên ngân hàng nơi mở tài khoản: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh.

**13. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành**

Không có quy định.

**14. Hủy bỏ đợt chào bán**

Công ty không thực hiện huy động vốn sử dụng cho mục đích thực hiện dự án nên nội dung này không áp dụng.

**15. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài**

Phương án chi tiết đảm bảo việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

Theo văn bản số 6057/UBCK-PTTT ngày 12/09/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo SHNN tối đa của CTCP Trung Đô, theo đó, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty là 0%.

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày 30/07/2025 của Công ty Cổ phần Trung Đô do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) cấp, số lượng cổ phiếu do nhà đầu tư nước ngoài sở hữu chiếm 0% vốn điều lệ của Công ty.

Phương án để đảm bảo việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài như sau:

+ Khi thực hiện quyền mua theo tỷ lệ 4:1 của phương án chào bán thêm cổ phiếu, trường hợp toàn bộ cổ đông thực hiện quyền mua của mình sẽ không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty.
+ Đối với việc chuyển nhượng quyền mua để đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty: Các cổ đông sở hữu quyền mua cổ phiếu trong đợt chào bán chỉ được chuyển nhượng quyền mua cho nhà đầu tư trong nước.

+ Số cổ phiếu lẻ phát sinh trong quá trình thực hiện quyền được làm tròn xuống đến hàng đơn vị và cổ phiếu không chào bán hết do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua, không nộp tiền mua: Hội đồng quản trị sẽ chỉ phân phối tiếp cho Nhà đầu tư trong nước.

**16. Các loại thuế có liên quan**

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty cần thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng… phụ thuộc các lĩnh vực kinh doanh, đầu tư của Công ty và tuân thủ theo chính sách của Nhà nước trong từng thời kỳ.

***16.1. Thuế áp dụng với Công ty***

***16.2. Thuế áp dụng với nhà đầu tư cá nhân***

Theo quy định tại Điều 3 Luật thuế thu nhập cá nhân số 26/2012/QH13, ban hành ngày 22/11/2012 và Điều 3 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ban hành ngày 27/06/2013 của Chính phủ, đối với nhà đầu tư cá nhân, thu nhập từ cổ tức và thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu phải chịu thuế thu nhập cá nhân với mức thuế suất như sau:

- Thuế suất đối với thu nhập từ cổ tức được xác định như sau:
  - Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%; và
  - Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp nhận cổ tức bằng tiền mặt và trường hợp chuyển nhượng cổ phiếu.
- Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu được xác định như sau:
  - Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% tính trên lãi chuyển nhượng.
  - Trường hợp người chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài.
- Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đã đăng ký nộp thuế theo thuế suất 20% vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

***16.3. Đối với Nhà đầu tư tổ chức***

Đối với nhà đầu tư cá nhân tổ chức, thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất như sau:

- Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, thuế thu nhập doanh nghiệp được tính trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

*Thuế thu nhập doanh nghiệp = Thu nhập tính thuế x Thuế suất*

Trong đó:

- Thu nhập tính thuế = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra trong kỳ - Tổng giá mua cổ phiếu được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán cổ phiếu
- Thuế suất = Thuế suất thuế TNDN của tổ chức đầu tư (20%)

- Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam mà tổ chức này không hoạt động theo Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, thuế thu nhập doanh nghiệp được tính như sau:

*Thuế thu nhập doanh nghiệp = Thu nhập tính thuế x Thuế suất*

Trong đó:

- Thu nhập tính thuế = Tổng doanh thu bán Cổ Phiếu tại thời điểm chuyển nhượng;
- Thuế suất = 0,1%.

**17. Thông tin về các cam kết**

- Công ty cam kết thực hiện thay đổi đăng ký giao dịch trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

- Công ty cam kết: đáp ứng quy định tại điểm e khoản 1 Điều 15 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, cụ thể: "Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.".

**18. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt**

Không có.

*(Phần này được cố ý để trống)*

# VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

**1. Mục đích chào bán**

Số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng để tái cơ cấu lại các khoản nợ vay nhằm nâng cao khả năng tự chủ về vốn, giảm áp lực về tài chính cho công ty. Tiến độ sử dụng vốn dự kiến trong năm 2026.

**2. Phương án khả thi**

Không có.

**3. Thông tin về tình hình triển khai dự án**

Không có.

*(Phần này được cố ý để trống)*

# IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 của Công ty cổ phần Trung Đô ngày 28/08/2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 51/NQ-HĐQT ngày 26/09/2025, số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu là 75.000.000.000 đồng (tính theo giá chào bán), sẽ được phân bổ sử dụng cho các hoạt động của Công ty, gồm:

| Chủ nợ | Mối quan hệ với TCPH và người có liên quan của TCPH | Nội dung | Số tiền (đồng) | Thời gian sử dụng dự kiến |
|---|---|---|---|---|
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) – Chi nhánh Vinh | Không có | **Thanh toán tiền vay theo các Hợp đồng (*):** | **75.000.000.000** | **Quý I, II/2026** |
| | | 1. Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2025-HĐCVHM/NHCT442- TRUNG ĐÔ ngày 08/08/2025. | **66.800.000.000** | |
| | | 2. Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT442-TRUNGDO ngày 01/03/2022. | **8.200.000.000** | |
| **Tổng cộng** | | | **75.000.000.000** | |

Đại hội đồng cổ đông đã ủy quyền cho Hội đồng quản trị xây dựng kế hoạch sử dụng vốn chi tiết tùy vào tình hình thực tế tại thời điểm chào bán thêm cổ phiếu. Trường hợp cần điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế tại thời điểm sử dụng vốn, Hội đồng quản trị được thay đổi phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số vốn thu được từ đợt chào bán. Việc thay đổi phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán, đợt phát hành phải được báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất.

Trong trường hợp số lượng cổ phiếu không được phát hành hết theo phương án và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ xem xét huy động nguồn vốn tài trợ bổ sung khác để bù đắp phù hợp với hoạt động kinh doanh của công ty.

Trong trường hợp số tiền thu được không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích dự kiến, Công ty sẽ chủ động sử dụng nguồn tiền thu được từ đợt chào bán thanh toán các khoản nợ vay đối với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) – Chi nhánh Vinh theo thứ tự thanh toán các khoản vay được xác định theo thời gian đáo hạn, theo đó, khoản vay có thời gian đáo hạn sớm hơn sẽ được ưu tiên thanh toán trước.

**(*) Thông tin về các khoản nợ vay với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) – Chi nhánh Vinh, chi tiết như sau:**

- ***Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2025-HĐCVHM/NHCT442- TRUNG ĐÔ ngày 08/08/2025:***
  - Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức.
  - Hạn mức cho vay: **120.000.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Một trăm hai mươi tỷ đồng chẵn).*
  - Thời gian duy trì hạn mức cho vay: từ ngày 08/08/2025 đến ngày 31/07/2026.
  - Lãi suất cho vay:
    - Lãi suất cho vay trong hạn của khoản nợ: là lãi suất được ghi trên từng Giấy nhận nợ và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân cho đến khi có sự điều chỉnh lãi suất theo nguyên tắc được nêu trong Hợp đồng.

- Lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn: Trường hợp số dư nợ gốc bị chuyển nợ quá hạn theo quy định tại Hợp đồng thì Bên vay phải trả lãi trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn như thỏa thuận của Hợp đồng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.
- Lãi suất chậm trả lãi: Trường hợp Bên vay không trả đầy đủ hoặc đúng hạn bất kỳ khoản tiền lãi nào theo Hợp đồng thì phải trả lãi chậm theo mức lãi suất bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

+ Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng của Công ty, cụ thể như sau:
  - Thanh toán tiền nguyên vật liệu sản xuất: 49.093.955.407 đồng;
  - Thanh toán tiền lương, tiền BHXH: 18.985.187.879 đồng;
  - Thanh toán tiền điện, nước, phí dịch vụ khác: 16.555.810.966 đồng.
+ Thời hạn cho vay: Thời hạn cho vay của từng Khoản Nợ được tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Cho Vay giải ngân Khoản Nợ đến ngày Bên Vay phải trả toàn bộ nợ gốc và lãi vay. Thời hạn cho vay của từng Khoản Nợ được ghi trên Giấy Nhận Nợ nhưng tối đa không quá chín (9) tháng.
+ Tiến độ trả nợ: **Quý I, II/2026.**
+ Số dư nợ vay phát sinh từ Hợp đồng tại ngày 26/01/2026 theo xác nhận của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) – Chi nhánh Vinh là: **84.634.954.252 đồng.**

- ***Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT442- TRUNGDO ngày 01/03/2022:***

+ Phương thức cho vay: Cho vay theo từng lần.
+ Số tiền cam kết cho vay: **400.000.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Bốn trăm tỷ đồng chẵn).*
+ Lãi suất cho vay:
  - Lãi suất cho vay trong hạn của Khoản Nợ là lãi suất ghi trên từng Giấy Nhận Nợ và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân cho đến khi có sự điều chỉnh lãi suất theo theo nguyên tắc xác định được nêu trong Hợp đồng.
  - Lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn: Trường hợp số dư nợ gốc bị chuyển nợ quá hạn theo quy định tại Hợp đồng thì Bên vay phải trả lãi trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn như thỏa thuận của Hợp đồng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.
  - Lãi suất chậm trả lãi: Trường hợp Bên vay không trả đầy đủ hoặc đúng hạn bất kỳ khoản tiền lãi nào theo Hợp đồng thì phải trả lãi chậm theo mức lãi suất bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.
+ Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Đầu tư Nhà máy sản xuất vật liệu tấm lớn cao cấp – Thuộc giai đoạn 1 dự án Khu liên hợp sản xuất VLXD Trung Đô.
  - **Tên dự án:** Khu liên hợp sản xuất VLXD Trung Đô – Nghệ An.
  - **Cơ sở pháp lý:** Quyết định số 656/QĐ-UBND của UBND tỉnh Nghệ An ngày 13/02/2018 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc, điều chỉnh lần thứ 1 theo Quyết định số 5439/QĐ-UBND của UBND tỉnh Nghệ An ngày 10/12/2018, điều chỉnh lần thứ 2 theo Quyết định số 87/QĐ-UBND của UBND tỉnh Nghệ An ngày 26/08/2021, điều chỉnh lần thứ 3 theo Quyết định số 20/QĐ-UBND của UBND tỉnh Nghệ An ngày 27/03/2025; và Công văn số 2914/SXD-QLN của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An ngày 23/08/2021.
  - **Tổng mức đầu tư:** Tổng mức đầu tư dự kiến ban đầu của dự án theo Quyết định số 656/QĐ-UBND của UBND tỉnh Nghệ An ngày 13/02/2018 là 1.025 tỷ đồng, nhưng đã được điều chỉnh lên thành 2.400 tỷ đồng theo Quyết định số 87/QĐ-UBND của UBND tỉnh Nghệ An ngày 26/08/2021.

- **Nguồn vốn:** Vốn tự có chiếm 22% và Vốn vay ngân hàng thương mại chiếm 78%, căn cứ theo Quyết định số 87/QĐ-UBND của UBND tỉnh Nghệ An ngày 26/08/2021.
- **Tiến độ dự án:**
  - Giai đoạn 1: Công ty đã hoàn thành xây dựng, lắp đặt và đưa vào hoạt động Nhà máy sản xuất vật liệu tấm lớn cao cấp từ tháng 07/2023.
  - Giai đoạn 2: Công ty đang trong quá trình xây dựng và sẽ hoàn thành đầu tư các hạng mục còn lại trong tháng 10/2026, căn cứ theo Quyết định số 20/QĐ-UBND của UBND tỉnh Nghệ An ngày 27/03/2025.

+ Thời hạn cho vay: Chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày Bên cho vay giải ngân khoản nợ đầu tiên.
+ Thời hạn giải ngân: Bên cho vay chỉ có nghĩa vụ giải ngân số tiền cam kết cho vay trong vòng 18 (mười tám) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Số tiền cam kết cho vay hoặc bất kỳ phần nào của số tiền cam kết cho vay chưa được giải ngân sẽ bị huỷ bỏ vào ngày hết hạn của Thời hạn giải ngân.
+ Tiến độ trả nợ: **Quý I, II/2026**.
+ Số dư nợ vay phát sinh từ Hợp đồng tại ngày 26/01/2026 theo xác nhận của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) – Chi nhánh Vinh là: **361.631.115.392 đồng**.

*(Phần này được cố ý để trống)*

# X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

## TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

**Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt**

Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà Platinum Residences, số 6 Nguyễn Công Hoan, Phường Giảng Võ, Điện thoại: Tel: (024) 3761 3399 Fax: (024) 3761 5599

Website: https://www.vpaudit.vn/

## TỔ CHỨC TƯ VẤN:

**Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT**

Địa chỉ: 52 đường Lạc Long Quân, phường Tây Hồ, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh: Tầng 3, Tòa nhà 136-138 Lê Thị Hồng Gấm, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh.

Chi nhánh Đà Nẵng: Số 100 Quang Trung, phường Hải Châu, TP Đà Nẵng.

Điện thoại: 19006446 Fax: 024 3773 9058

Website: https://www.fpts.com.vn/

**Ý kiến của tổ chức tư vấn đối với đợt chào bán:**

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần chứng khoán FPT đã tiến hành thu thập thông tin, phân tích một cách cẩn trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty cổ phần Trung Đô như sau:

Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu dùng để trả nợ vay các tổ chức tín dụng; Hoạt động này là phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và định hướng phát triển của Công ty.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty cổ phần Trung Đô, Công ty Cổ phần chứng khoán FPT tham gia lập và công bố trên cơ sở Hợp đồng số 164/2025/FPTS/FCF-HN/TDF ký ngày 22/09/2025 giữa Công ty cổ phần Trung Đô và Công ty Cổ phần chứng khoán FPT. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này được phản ánh trung thực dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu Công ty cổ phần Trung Đô cung cấp. Bản cáo bạch này chỉ có giá trị để tham khảo, mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán.

Công ty Cổ phần chứng khoán FPT khuyến nghị các nhà đầu tư tham khảo thông tin TDF công bố thông tin trước khi quyết định mua cổ phần.

# XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có.

*(Phần này được cố ý để trống)*

# XII. PHỤ LỤC

**1. Phụ lục I**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 2900324272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22/02/2006, Sở Tài chính Tỉnh Nghệ An cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 17/07/2025.

**2. Phụ lục II**

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 của Công ty cổ phần Trung Đô ngày 28/08/2025, kèm theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 ngày 28/08/2025 và Tờ trình số 33/TT-HĐQT ngày 31/07/2025 thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.

**3. Phụ lục III**

- Điều lệ Công ty cổ phần Trung Đô.

**4. Phụ lục IV**

- Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023, 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính tổng hợp bán niên năm 2025 đã được soát xét; Báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2025; Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2025.

**5. Phụ lục V**

- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 51/NQ-HĐQT ngày 26/09/2025 về việc thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu; Nghị quyết Hội đồng quản trị số 57/NQ-HĐQT ngày 18/11/2025 về việc thông qua điều chỉnh thời gian chào bán dự kiến và thông qua hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

**6. Phụ lục VI**

Hồ sơ liên quan đến Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu:

- Xác nhận số dư tiền vay ngày 26/01/2026 của CTCP Trung Đô tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh.
- Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2025-HĐCVHM/NHCT442- TRUNG ĐÔ ngày 08/08/2025; kèm theo Bảng kê giải ngân của Hợp đồng.
- Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT442- TRUNGĐO ngày 01/03/2022; kèm theo Bảng kê giải ngân của Hợp đồng.

*Nghệ An, ngày 27 tháng 01 năm 2026*

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**
**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ** | **GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Hồng Sơn** | **Nguyễn Duy Hiền**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**Nguyễn Nam Khánh**

---

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN**
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT**

PHÓ GIÁM ĐỐC
TƯ VẤN TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP
*Lê Hải Nam*

BỘ TÀI CHÍNH
**ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 34 /GCN-UBCK

*Hà Nội, ngày 02 tháng 02 năm 2026*

# GIẤY CHỨNG NHẬN
## Đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

## CHỦ TỊCH ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

*Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 (sau đây gọi là Luật Chứng khoán);*

*Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025;*

*Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;*

*Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-BTC ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ Tài chính quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;*

*Xét Hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty cổ phần Trung Đô;*

*Theo đề nghị của Trưởng Ban Quản lý Chào bán Chứng khoán.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho:

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

– Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: TRUNG DO JOINT STOCK COMPANY;

– Tên công ty viết tắt: TRUNG DO;

– Địa chỉ trụ sở chính: Số 205, Đường Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam;

– Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2900324272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22/02/2006, Sở Tài chính Tỉnh Nghệ An cấp đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 17/07/2025;

– Vốn điều lệ: 300.000.000.000 đồng *(Ba trăm tỷ đồng)*.

**Điều 2.** Cổ phiếu Công ty cổ phần Trung Đô được chào bán thêm ra công chúng theo các nội dung sau:

1. Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông;

2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu *(Mười nghìn đồng)*;

3. Đối tượng chào bán: cổ đông hiện hữu;

4. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 7.500.000 cổ phiếu *(Bảy triệu năm trăm nghìn cổ phiếu)*;

5. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán tính theo mệnh giá: 75.000.000.000 đồng *(Bảy mươi lăm tỷ đồng)*;

6. Thời gian phân phối: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực;

7. Phương thức phân phối: Theo phương án nêu trong Bản cáo bạch;

8. Tổ chức tư vấn: Công ty cổ phần Chứng khoán FPT.

**Điều 3.** Công ty cổ phần Trung Đô và các tổ chức, cá nhân liên quan đến hồ sơ tuân thủ quy định tại Điều 11a Luật Chứng khoán và khoản 1 Điều 6 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi điểm b khoản 3 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025.

**Điều 4.** Ủy ban Chứng khoán Nhà nước tiếp nhận, xử lý hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 11a Luật Chứng khoán và điểm d khoản 1 Điều 6 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi điểm b khoản 3 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025.

**Điều 5.** Giấy chứng nhận này được lập thành năm (05) bản gốc (trong đó: 01 bản cấp cho Công ty cổ phần Trung Đô, 02 bản lưu tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, 01 bản gửi cho Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, 01 bản gửi cho Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam) và có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**KT.CHỦ TỊCH**
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Hoàng Văn Thu**

SỞ TÀI CHÍNH TỈNH NGHỆ AN
**PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

# GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
# CÔNG TY CỔ PHẦN

**Mã số doanh nghiệp: 2900324272**

*Đăng ký lần đầu: ngày 22 tháng 02 năm 2006*

*Đăng ký thay đổi lần thứ: 14, ngày 17 tháng 07 năm 2025*

**1. Tên công ty**

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CP TRUNG ĐÔ
Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: TRUNG DO JOINT STOCK COMPANY
Tên công ty viết tắt: TRUNG DO

**2. Địa chỉ trụ sở chính**

*Số 205, đường Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam*

Điện thoại: *038 3844 410* SốFax: *038 3830 431*

Thư điện tử: Website:

**3. Vốn điều lệ:** 300.000.000.000 đồng.

*Bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng*

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng
Tổng số cổ phần: 30.000.000

**4. Người đại diện theo pháp luật của công ty**

* Họ, chữ đệm và tên: NGUYỄN DUY HIỀN Giới tính: *Nam*

Ngày, tháng, năm sinh: *10/09/1968* *Quốc tịch: Việt Nam*

Số định danh cá nhân : *042068000670*

Chức danh: Giám đốc

Địa chỉ liên lạc: *Khối 3, Phường Vinh Hưng, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam*

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY 22-07-2025
Số chứng thực 4n Quyển số 3..SCT/BS
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ

**TRƯỞNG PHÒNG**

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

Nguyễn Anh Tuấn

S.Đ.K.H.D: 858 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ
P. TRƯỜNG VINH - T. NGHỆ AN

CÔNG CHỨNG VIÊN
ĐÀM THỊ HƯƠNG

SỞ TÀI CHÍNH TỈNH NGHỆ AN
**PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

# GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
# CÔNG TY CỔ PHẦN

**Mã số doanh nghiệp: 2900324272**

*Đăng ký lần đầu: ngày 22 tháng 02 năm 2006*

*Đăng ký thay đổi lần thứ: 14, ngày 17 tháng 07 năm 2025*

**1. Tên công ty**

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CP TRUNG ĐÔ
Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: TRUNG DO JOINT STOCK COMPANY
Tên công ty viết tắt: TRUNG DO

**2. Địa chỉ trụ sở chính**

*Số 205, đường Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam*

Điện thoại: *038 3844 410* SốFax: *038 3830 431*

Thư điện tử: Website:

**3. Vốn điều lệ:** 300.000.000.000 đồng.

*Bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng*

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng
Tổng số cổ phần: 30.000.000

**4. Người đại diện theo pháp luật của công ty**

* Họ, chữ đệm và tên: NGUYỄN DUY HIỀN Giới tính: *Nam*

Ngày, tháng, năm sinh: *10/09/1968* *Quốc tịch: Việt Nam*

Số định danh cá nhân : *042068000670*

Chức danh: Giám đốc

Địa chỉ liên lạc: *Khối 3, Phường Vinh Hưng, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam*

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY 22-07-2025
Số chứng thực ... Quyển số ...SCT/BS
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ

**TRƯỞNG PHÒNG**

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH
SỞ TÀI CHÍNH TỈNH NGHỆ AN

Nguyễn Anh Tuấn

S.Đ.K.H.Đ: 858 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ
P. TRƯỜNG VINH - T. NGHỆ AN

CÔNG CHỨNG VIÊN
ĐÀM THỊ HƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Nghệ An, ngày 28 tháng 8 năm 2025*

# NGHỊ QUYẾT
# ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG LẦN 1 NĂM 2025
# CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành*
- *Căn cứ Luật Chứng khoán và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Trung Đô;*
- *Căn cứ Tờ trình của Hội đồng quản trị tại Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025;*
- *Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông đông bất thường lần 1 năm 2025 của Công ty cổ phần Trung Đô số 47 /BB-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 8 năm 2025.*

## QUYẾT NGHỊ

**Điều 1.** Thông qua Tờ trình số 33/TT-HĐQT ngày 31/07/2025 của HĐQT Công ty cổ phần Trung Đô về việc Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.

**Điều 2.** Giao cho Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm chỉ đạo tổ chức và triển khai thực hiện các nội dung nêu trong Nghị quyết; Ban kiểm soát Công ty thực hiện nhiệm vụ giám sát, kiểm tra việc thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 Công ty CP Trung Đô nhất trí thông qua, với tỷ lệ biểu quyết nhất trí 100%.

| T/M ĐOÀN THƯ KÝ ĐẠI HỘI | T/M ĐOÀN CHỦ TỊCH ĐẠI HỘI |
|---|---|
| Hồ Trung Bảo | Nguyễn Duy Hiền |

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Số : 47.../BB-ĐHĐCĐ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

*Nghệ An, ngày 28 tháng 8 năm 2025*

# BIÊN BẢN HỌP
## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG LẦN 1 NĂM 2025

Tên tổ chức: Công ty cổ phần Trung Đô

Trụ sở chính: 205 Lê Duẩn – Phường Trường Vinh – tỉnh Nghệ An

Điện thoại: 02383.844.410 Fax: 02383.830.431

Giấy CNĐKDN số: 2900324272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22/02/2006 , thay đổi lần thứ 14 ngày 17/07/2025

Thời gian tổ chức: Từ 7h30 đến 9h00 ngày 28/08/2025

Địa điểm tổ chức: Tầng 3, Toà nhà TrungDo Tower CT21, Số 42 - đường Lê Nin - Phường Trường Vinh - Tỉnh Nghệ An.

**I. PHẦN THỨ NHẤT: Điểm danh, phổ biến quy chế làm việc, giới thiệu chương trình làm việc, giới thiệu Chủ tịch đoàn và Thư ký Đại hội .**

Ông Phan Đăng Dũng – Đại diện Ban tổ chức Đại hội triển khai một số nội dung công tác tổ chức Đại hội.

1. **Điểm danh cổ đông tham dự đại hội.**

Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 30.000.000 cổ phần.

Tổng số cổ phần mời tham dự: Toàn bộ cổ đông có tên trong danh sách đăng ký cổ đông vào ngày chốt danh sách tại ngày 30/07/2025 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) cấp.

Tổng số cổ đông thực tế tham dự đại hội: 35 người, đại diện cho 25.005.932 cổ phần, chiếm 83,35% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 của Công ty CP Trung Đô đủ điều kiện tiến hành.

2. **Phổ biến quy chế làm việc của Đại hội.**
3. **Giới thiệu Chương trình Đại hội.**
4. **Thông báo thành phần Chủ tịch Đoàn và thư ký Đại hội.**

Chủ tịch đoàn: Hội đồng quản trị Công ty cử 02 đồng chí sau đây làm Chủ tịch đoàn để điều hành Đại hội:

- Căn cứ Văn bản uỷ quyền của ông Nguyễn Hồng Sơn- Chủ tịch HĐQT đã uỷ quyền cho ông Nguyễn Duy Hiền- thành viên HĐQT làm Chủ toạ Đại hội.
- Ông: Đoàn Quang Lê – Thành viên Ban chủ toạ

Thư ký Đại hội: Chủ tịch đoàn cử đồng chí sau đây làm Thư ký đại hội:

- Ông: Hồ Trung Bảo

**II. PHẦN THỨ HAI: Khai mạc ; Trình bày các Báo cáo, Tờ trình; Thảo luận.**

**Khai mạc Đại hội:** Ông Phan Đăng Dũng đại diện Ban tổ chức Đại hội thực hiện các thủ tục khai mạc sau đây:

- Chào cờ, hát Quốc ca.
- Tuyên bố lý do tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025.
- Giới thiệu Đại biểu.
- Mời Chủ tịch đoàn lên điều hành Đại hội, mời Thư ký đại hội lên làm việc.

**1. Trình bày các tờ trình của Hội đồng quản trị tại Đại hội:**

* Người báo cáo: Ông Đoàn Quang Lê

* Nội dung báo cáo::

- Tờ trình số 33/TT-HĐQT ngày 31/07/2025 của HĐQT Công ty cổ phần Trung Đô về việc Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.

**2. Đại hội thảo luận:**

Chủ tịch đoàn không nhận được câu hỏi thảo luận gì thêm từ các cổ đông tham dự Đại hội

**III. PHẦN THỨ BA: Biểu quyết thông qua các nội dung của Đại hội.**

**Đại hội tiến hành biểu quyết để thông qua** Tờ trình số 33/TT-HĐQT ngày 31/07/2025 của HĐQT Công ty cổ phần Trung Đô về việc Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ:

Tổng số phiếu biểu quyết tại Đại hội: 25.005.932 phiếu chiếm 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Phương thức biểu quyết: Biểu quyết trực tiếp bằng phiếu biểu quyết tại cuộc họp
- Tổng số phiếu hợp lệ: 25.005.932 phiếu chiếm 100% số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp.
- Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu chiếm 0% số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp.
- Tổng số phiếu biểu quyết tán thành: 21.983.900 phiếu chiếm 87,9% số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp.
- Tổng số phiếu biểu quyết không tán thành: 3.022.032 phiếu chiếm 12,1% số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp.
- Tổng số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0 phiếu chiếm 0% số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp.

Như vậy, Nội dung đã được thông qua với tỷ lệ biểu quyết: 87,9% tổng số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp.

**IV. PHẦN THỨ TƯ: Thông qua Biên bản Đại hội, Dự thảo Nghị quyết Đại hội; Bế mạc.**

1. **Thông qua Biên bản Đại hội, Dự thảo Nghị quyết Đại hội.**

- Người trình bày dự thảo: Ông Hồ Trung Bảo - Chức vụ: Thư ký Đại hội.

- Biểu quyết thông qua: Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết và nhất trí thông qua toàn văn Biên bản Đại hội, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 của Công ty CP Trung Đô với tỷ lệ tán thành 100%.

2. **Bế mạc đại hội**

Đồng chí Nguyễn Duy Hiền thay mặt Chủ tịch đoàn tổng kết và bế mạc Đại hội.

Biên bản được lập vào hồi 08h50 ngày 28 tháng 8 năm 2025.

Đại hội bế mạc vào lúc 09h00 cùng ngày.

| **T/M ĐOÀN THƯ KÝ ĐẠI HỘI** | **T/M ĐOÀN CHỦ TỊCH ĐẠI HỘI** |
|---|---|
| Hồ Trung Bảo | Nguyễn Duy Hiền |

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 33./TT-HĐQT

*Nghệ An, ngày 31 tháng 7 năm 2025*

# TỜ TRÌNH

## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2025 LẦN 1

*V/v Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ*

***Căn cứ:***

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15, Luật số 76/2025/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Nghị định số 155/2020/NĐ-CP được Chính phủ thông qua ngày 31 tháng 12 năm 2020;*
- *Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Trung Đô.*

**Kính gửi Quý vị Cổ đông!**

Hội đồng Quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) xem xét và thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Trung Đô như sau:

## I. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU

### 1. Thông tin cổ phiếu chào bán

| | |
|---|---|
| Tên cổ phiếu: | Cổ phiếu Công ty cổ phần Trung Đô |
| Mã chứng khoán: | TDF |
| Loại cổ phiếu chào bán: | Cổ phiếu phổ thông |
| Mệnh giá cổ phiếu: | 10.000 đồng/cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành: | 30.000.000 cổ phiếu (Ba mươi triệu cổ phiếu) |
| ***Trong đó:*** | |
| *Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:* | *30.000.000 cổ phiếu (Ba mươi triệu cổ phiếu)* |
| *Cổ phiếu quỹ:* | *0 cổ phiếu (Không cổ phiếu)* |

### 2. Phương án chào bán

Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán : 7.500.000 cổ phiếu (Bảy triệu năm trăm nghìn cổ phiếu)

| | | |
|---|---|---|
| Tổng giá trị chào bán dự kiến (tính theo mệnh giá) | : | 75.000.000.000 đồng (Bảy mươi lăm tỷ đồng) |
| Tỷ lệ số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành | : | 25% |
| Phương thức chào bán | : | Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua |
| Đối tượng chào bán | : | Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cấp |
| Tỷ lệ thực hiện quyền | : | 4:1 (Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam thực hiện, người sở hữu 1 cổ phiếu được hưởng 1 quyền mua, cứ 4 quyền mua được mua 1 cổ phiếu mới chào bán thêm)<br>Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.<br>*Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu, cổ đông A sở hữu 125 cổ phần, tương ứng với sở hữu 125 quyền mua. Số lượng cổ phiếu cổ đông A được mua trong đợt chào bán thêm cổ phiếu là: 125 : 4 = 31,25 cổ phiếu, làm tròn xuống hàng đơn vị là 31 cổ phiếu.*<br>*Như vậy cổ đông A được mua 31 cổ phiếu chào bán thêm.* |
| Nguyên tắc xác định giá chào bán | : | Căn cứ theo giá trị sổ sách và giá trị thị trường của cổ phiếu TDF, cụ thể:<br>- Giá trị sổ sách cổ phiếu TDF tại thời điểm 31/12/2024 trên BCTC năm 2024 đã được kiểm toán là: |

$$\textit{Giá trị sổ sách của cổ phiếu} = \frac{\textit{Vốn chủ sở hữu}}{\textit{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

$$= \frac{764.570.068.740}{30.000.000}$$

$$= 25.486 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

| | | |
|---|---|---|
| | | - Giá trị thị trường của cổ phiếu TDF là giá đóng cửa bình quân tối thiểu 20 phiên gần nhất trên sàn UPCoM tại thời điểm HĐQT xây dựng tờ trình ĐHĐCĐ (từ ngày 03/07/2025 đến ngày 30/07/2025) là 8.830 đồng.<br><br>Do đây là đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, để bảo vệ lợi ích của cổ đông và nâng cao tỷ lệ chào bán thành công của đợt chào bán, đảm bảo nguồn vốn và kế hoạch sử dụng vốn, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua mức giá chào bán là 10.000 đồng/ cổ phiếu (bằng mệnh giá). |
| Giá chào bán | : | 10.000 đồng/cổ phiếu |
| Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán (tính theo Giá chào bán) | : | 75.000.000.000 đồng (Bảy mươi lăm tỷ đồng) |
| Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu | : | Cổ đông được phép chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 lần trong thời gian quy định. Người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng quyền mua đó cho người thứ ba. |
| Phương thức xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh, cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua | : | Số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh và số lượng cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua sẽ được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT thực hiện phân phối cho các đối tượng khác với điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu (trong đó bao gồm mức giá chào bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu).<br><br>Trường hợp hết hạn phân phối theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa chào bán hết thì số lượng cổ phiếu này được hủy và HĐQT quyết định kết thúc đợt chào bán. Trường hợp này, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT điều chỉnh phương án sử dụng vốn và/hoặc cân đối các nguồn khác để không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán. |
| Hạn chế chuyển nhượng | : | - Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền (kể cả số lượng cổ phiếu do người được cổ đông chuyển nhượng quyền mua thực hiện quyền mua) và số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh trong trường hợp xử lý cổ phiếu lẻ được tự do chuyển nhượng. |

| | | |
|---|---|---|
| | | - Số lượng cổ phiếu do nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua được HĐQT phân phối cho các đối tượng khác bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. |
| Thời gian thực hiện dự kiến | : | Dự kiến trong Quý III, IV/2025, sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng. |
| Phương án đảm bảo việc chào bán thêm cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài | : | Ủy quyền cho HĐQT xây dựng phương án để đảm bảo việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty. |
| Điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký, đăng ký giao dịch bổ sung | : | Số lượng cổ phiếu chào bán thêm sẽ được thực hiện điều chỉnh số lượng chứng khoán đăng ký và đăng ký giao dịch bổ sung sau khi kết thúc đợt chào bán theo đúng quy định hiện hành. |

**3. Mức độ rủi ro pha loãng sau đợt chào bán**

Khi chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, có thể xuất hiện rủi ro pha loãng bao gồm:

– **Pha loãng Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần:**

$$\text{Thu nhập cơ bản trên mỗi CP (EPS)} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng CP đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Sau đợt chào bán, số lượng CP đang lưu hành của Công ty tăng lên có thể làm giảm EPS nếu tốc độ tăng lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu.

– **Pha loãng Giá trị sổ sách:**

$$\text{Giá trị sổ sách của cổ phiếu (BV)} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, BV có thể bị ảnh hưởng nếu giá chào bán thấp hơn giá trị sổ sách của cổ phiếu tại thời điểm chào bán.

– **Pha loãng giá cổ phiếu:**

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu, giá của cổ phiếu được điều chỉnh theo công thức:

$$\text{Giá thị trường} = \frac{Pr(t-1) + I * Pr}{1 + I}$$

Trong đó:

Pr(t-1): Giá giao dịch cổ phiếu tại ngày giao dịch trước ngày giao dịch không hưởng quyền

Pr: Giá chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu

I: Tỷ lệ vốn tăng

– **Pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết**

Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt chào bán này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua).

## II. MỤC ĐÍCH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN

Số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng để tái cơ cấu lại các khoản nợ vay nhằm nâng cao khả năng tự chủ về vốn, giảm áp lực về tài chính cho công ty. Tiến độ sử dụng vốn dự kiến trong Quý IV năm 2025 và trong năm 2026.

❖ **Thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp số tiền thu được không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích dự kiến**

Số tiền thu được từ đợt chào bán được ưu tiên thanh toán các khoản nợ vay đến hạn của tổ chức và cá nhân, nhằm giảm áp lực tài chính và chi phí lãi vay cho Công ty. Thứ tự thanh toán các khoản vay cụ thể được xác định theo thời gian đáo hạn, theo đó, khoản vay có thời gian đáo hạn sớm hơn sẽ được ưu tiên thanh toán trước.

❖ **Phương án bù đắp thiếu hụt**

Trong trường hợp số lượng cổ phiếu không được phát hành hết theo phương án và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ xem xét huy động nguồn vốn tài trợ bổ sung khác để bù đắp phù hợp với hoạt động kinh doanh của công ty.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xây dựng kế hoạch sử dụng vốn chi tiết tùy vào tình hình thực tế tại thời điểm chào bán thêm cổ phiếu. Trường hợp cần điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế tại thời điểm sử dụng vốn, Hội đồng quản trị được thay đổi phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số vốn thu được từ đợt chào bán. Việc thay đổi phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán, đợt phát hành phải được báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất.

## III. CÁC NỘI DUNG ỦY QUYỀN

Kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các công việc liên quan đến đợt chào bán như sau:

– Xây dựng phương án chào bán thêm cổ phiếu chi tiết để trình Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan có thẩm quyền;

– Thông qua phương án để đảm bảo việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Công ty;

– Lựa chọn thời điểm chào bán phù hợp với nhu cầu của Công ty trên cơ sở đảm bảo tuân quy định của pháp luật;

– Lựa chọn đơn vị tư vấn chào bán, đơn vị bảo lãnh chào bán (nếu xét thấy cần thiết);

- Bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hoặc thay đổi phương án chào bán (nếu thấy cần thiết hoặc theo yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước) đảm bảo việc chào bán thêm cổ phiếu được thực hiện hợp pháp, đảm bảo hoàn thành việc tăng vốn đúng theo kế hoạch sử dụng vốn đã xây dựng;
- Chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán. Trong trường hợp cần điều chỉnh phương án sử dụng vốn phù hợp với tình hình thực tế của Công ty, HĐQT thực hiện điều chỉnh và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất;
- Sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty cổ phần Trung Đô các điều liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu và thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh tại cơ quan có thẩm quyền ghi nhận số vốn điều lệ thực tế sau khi hoàn tất đợt chào bán thêm cổ phiếu;
- Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch bổ sung trên Sở giao dịch chứng khoán;
- Thực hiện các công việc, thủ tục khác mà Hội đồng Quản trị thấy cần thiết để hoàn tất việc chào bán theo phương án chào bán đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phê duyệt nêu trên.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét thông qua.

**Trân trọng cảm ơn !**

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
**CHỦ TỊCH**




***Nguyễn Hồng Sơn***

***Nơi nhận:***
- Các cổ đông;
- TV Hội đồng quản trị;
- TV Ban Kiểm soát;
- Lưu VP.

# ĐIỀU LỆ

## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

*(Ban hành kèm theo Nghị quyết ĐHĐCĐ tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức ngày 27 tháng 04 năm 2021)*

*Nghệ An, Tháng 4 năm 2021*

MỤC LỤC

**I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ** ..... 4
Điều 1. Giải thích thuật ngữ ..... 4
**II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN VÀ THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY** ..... 5
Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động ..... 5
**III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY** ..... 5
Điều 3. Mục tiêu hoạt động của Công ty ..... 5
Điều 4. Phạm vi kinh doanh và hoạt động ..... 6
**IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP** ..... 6
Điều 5. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập ..... 6
Điều 6. Cổ phiếu ..... 6
Điều 7. Chứng chỉ chứng khoán khác ..... 7
Điều 8. Sổ đăng ký cổ đông ..... 7
Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần ..... 7
Điều 10. Thu hồi cổ phần ..... 8
Điều 11. Mua lại cổ phần theo yêu cầu của cổ đông ..... 8
Điều 12. Mua lại cổ phần theo quyết định của Công ty ..... 9
**V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT** ..... 9
Điều 13. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát ..... 9
**VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG** ..... 9
Điều 14. Quyền của cổ đông ..... 9
Điều 15. Nghĩa vụ của cổ đông ..... 11
Điều 16. Đại hội đồng cổ đông ..... 12
Điều 17. Quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông ..... 13
Điều 18. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông ..... 15
Điều 19. Thay đổi các quyền ..... 16
Điều 20. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông, chương trình họp và thông báo họp Đại hội đồng cổ đông ..... 17
Điều 21. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông ..... 18
Điều 22. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông ..... 18
Điều 23. Thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ..... 20
Điều 24. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông ..... 22
Điều 25. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông ..... 23
Điều 26. Yêu cầu hủy bỏ nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ..... 24
Điều 27. Hiệu lực nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ..... 24
**VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ** ..... 24
Điều 28. Tiêu chuẩn thành viên Hội đồng quản trị ..... 24

Điều 29. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị ..... 25
Điều 30. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị ..... 26
Điều 31. Quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị ..... 26
Điều 32. Chủ tịch Hội đồng quản trị ..... 29
Điều 33. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị ..... 30
Điều 34. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị ..... 32
Điều 35. Người phụ trách quản trị công ty ..... 33
**VIII. GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH, NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC VÀ THƯ KÝ CÔNG TY** ..... 33
Điều 36. Tổ chức bộ máy quản lý ..... 33
Điều 37. Người điều hành ..... 34
Điều 38. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Giám đốc điều hành ..... 34
Điều 39. Thư ký Công ty ..... 35
**IX. BAN KIỂM SOÁT** ..... 35
Điều 40. Kiểm soát viên ..... 35
Điều 41. Ban kiểm soát ..... 37
**X. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH** ..... 38
Điều 42. Trách nhiệm cẩn trọng ..... 38
Điều 43. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi ..... 38
Điều 44. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường ..... 39
**XI. QUYỀN ĐIỀU TRA SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY** ..... 40
Điều 45. Quyền điều tra sổ sách và hồ sơ ..... 40
**XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN** ..... 40
Điều 46. Công nhân viên và công đoàn ..... 40
**XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN** ..... 40
Điều 47. Phân phối lợi nhuận ..... 40
**XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, QUỸ DỰ TRỮ, NĂM TÀI CHÍNH VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN** ..... 41
Điều 48. Tài khoản ngân hàng ..... 41
Điều 49. Năm tài chính ..... 41
Điều 50. Chế độ kế toán ..... 41
**XV. BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, BÁO CÁO TÀI CHÍNH, TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN, THÔNG BÁO RA CÔNG CHÚNG** ..... 42
Điều 51. Báo cáo tài chính năm, sáu tháng và quý ..... 42
Điều 52. Báo cáo thường niên ..... 42
**XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY** ..... 42
Điều 53. Kiểm toán ..... 42
**XVII. CON DẤU** ..... 43
Điều 54. Con dấu ..... 43

**XVIII. CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG VÀ THANH LÝ** ..... 43
Điều 55. Chấm dứt hoạt động ..... 43
Điều 56. Thanh lý ..... 43
**XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ** ..... 44
Điều 57. Giải quyết tranh chấp nội bộ ..... 44
**XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ** ..... 44
Điều 58. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ ..... 44
**XXI. NGÀY HIỆU LỰC** ..... 44
Điều 59. Ngày hiệu lực ..... 44

## PHẦN MỞ ĐẦU

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020.*
- *Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019.*
- *Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ – CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán .*
- *Căn cứ Thông tư 116/2020/TT – BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;*

Điều lệ này được thông qua theo nghị quyết hợp lệ của Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Trung Đô.

## I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

**Điều 1. Giải thích thuật ngữ**

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

a. "Vốn điều lệ" là tổng giá trị mệnh giá cổ phần đã bán các loại hoặc đã được đăng ký mua tại thời điểm đăng ký thành lập doanh nghiệp và quy định tại Điều 5 Điều lệ này;

b. "Luật Doanh nghiệp" là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;

c. "Luật chứng khoán" là Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;

d. "Ngày thành lập" là ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) lần đầu;

e. "Người điều hành" là Giám đốc điều hành, Phó giám đốc, Kế toán trưởng;

f. "Cổ đông lớn" là cổ đông được quy định tại Khoản 18 Điều 4 Luật chứng khoán;

g. "Người có liên quan" là cá nhân hoặc tổ chức được quy định tại Khoản 46 Điều 4 Luật chứng khoán;

h. "Người có quan hệ gia đình" bao gồm: vợ, chồng, bố đẻ, mẹ đẻ, bố nuôi, mẹ nuôi, bố chồng, mẹ chồng, bố vợ, mẹ vợ, con đẻ, con nuôi, con rể, con dâu, anh ruột, chị ruột, em ruột, anh rể, em rể, chị dâu, em dâu, anh ruột của vợ, anh ruột của chồng, chị ruột của vợ, chị ruột của chồng, em ruột của vợ, em ruột của chồng.

i. "Thời hạn hoạt động" là thời gian hoạt động của Công ty được quy định tại Điều 2 Điều lệ này;

i. "Việt Nam" là nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

2. Trong Điều lệ này, các tham chiếu tới một hoặc một số quy định hoặc văn bản khác bao gồm cả những sửa đổi hoặc văn bản thay thế.

3. Các tiêu đề (chương, điều của Điều lệ này) được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc hiểu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ này.

## II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN VÀ THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

**Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động**

1. Tên Công ty

- Tên tiếng Việt: Công ty cổ phần Trung Đô

- Tên tiếng Anh: Trung Do Joint Stock Company

- Tên giao dịch: Công ty cổ phần Trung Đô

- Tên viết tắt: TRUNGDO

2. Công ty là công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam.

3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:

- Địa chỉ: 205 Lê Duẩn – thành phố Vinh – tỉnh Nghệ An

- Điện thoại: 0238 3844410

- Fax: 0238 3830431

- Website: www.trungdo.vn

4. Công ty có 01 người đại diện theo pháp luật. Giám đốc công ty là đại diện theo pháp luật của Công ty. Quyền và nghĩa vụ của những người đại diện theo pháp luật được quy định tại Điều lệ này và trong Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty. Người đại diện theo pháp luật của Công ty là người đại diện cho Công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch của Công ty, đại diện cho Công ty với tư cách người yêu cầu giải quyết việc dân sự, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước Trọng tài, Tòa án và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật. Trách nhiệm của người đại diện theo pháp luật thực hiện theo Điều 13 của Luật Doanh nghiệp và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

5. Công ty có thể thành lập chi nhánh và văn phòng đại diện tại địa bàn kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công ty phù hợp với quyết định của Hội đồng quản trị và trong phạm vi luật pháp cho phép.

6. Trừ khi chấm dứt hoạt động trước thời hạn theoĐiều 55, thời hạn hoạt động của Công ty bắt đầu từ ngày thành lập và là vô thời hạn.

## III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

**Điều 3. Mục tiêu hoạt động của Công ty**

1. Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh tất cả các ngành nghề mà pháp luật không cấm và được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

2. Mục tiêu hoạt động của Công ty là đầu tư phát triển các lĩnh vực kinh doanh mà pháp luật không cấm trên nguyên tắc bảo toàn và phát triển vốn.

**Điều 4. Phạm vi kinh doanh và hoạt động**

1. Công ty được phép lập kế hoạch và tiến hành tất cả các hoạt động kinh doanh theo ngành nghề của Công ty đã được công bố trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia và Điều lệ này, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và thực hiện các biện pháp thích hợp để đạt được các mục tiêu của Công ty.

2. Công ty có thể tiến hành hoạt động kinh doanh các ngành nghề mà pháp luật không cấm và được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

## IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

**Điều 5. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập**

1. Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng (Ba trăm tỷ đồng).

Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành 30.000.000 (Ba mươi triệu) cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

2. Công ty có thể tăng/giảm vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.

3. Các cổ phần của Công ty vào ngày thông qua Điều lệ này bao gồm cổ phần phổ thông. Các quyền và nghĩa vụ kèm theo loại cổ phần được quy định tại Điều 14 và Điều 15Điều lệ này.

4. Công ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi khác sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và phù hợp với các quy định của pháp luật.

5. Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông quyết định khác. Số cổ phần cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị của Công ty quyết định. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho các đối tượng theo các điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp, nhưng không được bán số cổ phần đó theo các điều kiện thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu trừ trường hợp cổ phần được bán qua Sở giao dịch chứng khoán theo phương thức đấu giá.

7. Công ty có thể mua cổ phần do chính công ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành.

8. Công ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với quy định của pháp luật.

**Điều 6. Cổ phiếu**

1. Cổ phiếu là chứng chỉ do công ty cổ phần phát hành, bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử xác nhận quyền sở hữu một hoặc một số cổ phần của công ty đó.

2. Trường hợp cổ phiếu được cấp dưới dạng chứng chỉ phải có dấu của Công ty và chữ ký của đại diện theo pháp luật của Công ty hoặc người được ủy quyền. Cổ phiếu phải ghi rõ số lượng và loại cổ phiếu mà cổ đông nắm giữ, họ và tên người nắm giữ và các thông tin khác theo quy định tại Khoản 1 Điều 121 của Luật Doanh nghiệp.

3. Trường hợp có sai sót trong nội dung và hình thức cổ phiếu do công ty phát hành thì quyền và lợi ích của người sở hữu nó không bị ảnh hưởng. Người đại diện theo pháp luật công ty chịu trách nhiệm về thiệt hại do những sai sót đó gây ra.

4. Trường hợp cổ phiếu bị mất, bị hủy hoại hoặc bị hư hỏng dưới hình thức khác thì cổ đông được công ty cấp lại cổ phiếu theo đề nghị của cổ đông đó.

Đề nghị của cổ đông phải có các nội dung sau đây:

a. Cổ phiếu đã bị mất, bị hủy hoại hoặc bị hư hỏng dưới hình thức khác; trường hợp bị mất thì phải cam đoan rằng đã tiến hành tìm kiếm hết mức và nếu tìm lại được sẽ đem trả công ty để tiêu hủy;

b. Chịu trách nhiệm về những tranh chấp phát sinh từ việc cấp lại cổ phiếu mới.

Đối với cổ phiếu có tổng mệnh giá trên mười triệu Đồng Việt Nam, trước khi tiếp nhận đề nghị cấp cổ phiếu mới, Người đại diện theo pháp luật có thể yêu cầu chủ sở hữu cổ phiếu đăng thông báo về việc cổ phiếu bị mất, bị hủy hoại hoặc bị hư hỏng dưới hình thức khác và sau 15 ngày, kể từ ngày đăng thông báo sẽ đề nghị công ty cấp cổ phiếu mới.

**Điều 7. Chứng chỉ chứng khoán khác**

Chứng chỉ trái phiếu hoặc các chứng chỉ chứng khoán khác của Công ty được phát hành có chữ ký của đại diện theo pháp luật của Công ty và dấu của Công ty.

**Điều 8. Sổ đăng ký cổ đông**

1. Công ty phải lập và lưu giữ sổ đăng ký cổ đông từ khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Sổ đăng ký cổ đông có thể là văn bản, tập dữ liệu điện tử hoặc cả hai loạinày.

2. Sổ đăng ký cổ đông phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính của Công ty;

b. Tổng số cổ phần được quyền chào bán, loại cổ phần được quyền chào bán và số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;

c. Tổng số cổ phần đã bán của từng loại và giá trị vốn cổ phần đã góp;

d. Họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức;

e. Số lượng cổ phần từng loại của mỗi cổ đông, ngày đăng ký cổ phần.

3. Sổ đăng ký cổ đông được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty hoặc Trung tâm đăng ký, lưu ký, bù trừ và thanh toán chứng khoán. Cổ đông có quyền kiểm tra, tra cứu hoặc trích lục, sao chép nội dung thông tin về mình trong sổ đăng ký cổ đông trong giờ làm việc của Công ty hoặc Trung tâm lưu ký chứng khoán.

4. Trường hợp cổ đông có thay đổi địa chỉ liên lạc thì phải thông báo kịp thời với công ty để cập nhật vào sổ đăng ký cổ đông. Công ty không chịu trách nhiệm về việc không liên lạc được với cổ đông do không được thông báo thay đổi địa chỉ của cổ đông.

**Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần**

1. Tất cả các cổ phần được tự do chuyển nhượng trừ khi Điều lệ này và pháp luật có quy định khác. Cổ phiếu đăng ký giao dịch/niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán được chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 10. Thu hồi cổ phần**

1. Trường hợp cổ đông không thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền phải trả mua cổ phiếu, Hội đồng quản trị thông báo và có quyền yêu cầu cổ đông đó thanh toán số tiền còn lại cùng với lãi suất trên khoản tiền đó và những chi phí phát sinh do việc không thanh toán đầy đủ gây ra cho Công ty.

2. Thông báo thanh toán nêu trên phải ghi rõ thời hạn thanh toán mới (tối thiểu là bảy (07) ngày kể từ ngày gửi thông báo), địa điểm thanh toán và thông báo phải ghi rõ trường hợp không thanh toán theo đúng yêu cầu, số cổ phần chưa thanh toán hết sẽ bị thu hồi.

3. Hội đồng quản trị có quyền thu hồi các cổ phần chưa thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong trường hợp các yêu cầu trong thông báo nêu trên không được thực hiện.

4. Cổ phần bị thu hồi được coi là các cổ phần được quyền chào bán. Hội đồng quản trị có thể trực tiếp hoặc ủy quyền bán, tái phân phối hoặc giải quyết cho người đã sở hữu cổ phần bị thu hồi hoặc các đối tượng khác theo những điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp.

5. Cổ đông nắm giữ cổ phần bị thu hồi phải từ bỏ tư cách cổ đông đối với những cổ phần đó, nhưng vẫn phải thanh toán tất cả các khoản tiền có liên quan cộng với tiền lãi theo tỷ lệ (không quá lãi suất cho vay của Ngân hàng) vào thời điểm thu hồi theo quyết định của Hội đồng quản trị kể từ ngày thu hồi cho đến ngày thực hiện thanh toán. Hội đồng quản trị có toàn quyền quyết định việc cưỡng chế thanh toán toàn bộ giá trị cổ phiếu vào thời điểm thu hồi.

6. Thông báo thu hồi được gửi đến người nắm giữ cổ phần bị thu hồi trước thời điểm thu hồi. Việc thu hồi vẫn có hiệu lực kể cả trong trường hợp có sai sót hoặc bất cẩn trong việc gửi thông báo.

**Điều 11. Mua lại cổ phần theo yêu cầu của cổ đông**

1. Cổ đông biểu quyết phản đối quyết định về việc tổ chức lại Công ty hoặc thay đổi quyền, nghĩa vụ của Cổ đông quy định tại Điều lệ này có quyền yêu cầu Công ty mua lại cổ phần của mình. Yêu cầu phải bằng văn bản, trong đó nêu rõ tên, địa chỉ của cổ đông, số lượng cổ phần từng loại, giá dự định bán, lý do yêu cầu Công ty mua lại. Yêu cầu phải được gửi đến Công ty trong thời hạn mười (10) ngày, kể từ ngày Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết về các vấn đề quy định tại khoảnnày.

2. Công ty phải mua lại cổ phần theo yêu cầu của cổ đông quy định tại khoản 1 Điều này với giá thị trường hoặc giá được tính theo nguyên tắc quy định của Công ty được Hội đồng quản trị phê duyệt tùy từng thời điểm cụ thể, trong thời hạn chín mươi (90) ngày, kể từ ngày nhận được yêu cầu. Trường hợp không thoả thuận được về giá thì Cổ đông đó có thể bán cổ phần cho người khác hoặc các bên có thể yêu cầu một tổ chức định giá chuyên nghiệp định giá. Công ty giới thiệu ít nhất ba (03) tổ chức định giá chuyên nghiệp để Cổ đông lựa chọn và lựa chọn đó là quyết định cuốicùng.

**Điều 12. Mua lại cổ phần theo quyết định của Côngty**

Công ty có quyền mua lại không quá 30% tổng số cổ phần phổ thông đã bán, một phần hoặc toàn bộ cổ phần ưu đãi cổ tức đã bán theo quy định sau đây:

1. Hội đồng quản trị có quyền quyết định mua lại không quá 10% tổng số cổ phần của từng loại đã được chào bán trong 12 tháng. Trường hợp khác, việc mua lại cổ phần do Đại hội đồng cổ đông quyết định.

2. Hội đồng quản trị quyết định giá mua lại cổ phần. Đối với cổ phần phổ thông, giá mua lại không được cao hơn giá thị trường tại thời điểm mua lại, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này. Đối với cổ phần loại khác, nếu Điều lệ công ty không quy định hoặc công ty và cổ đông có liên quan không có thỏa thuận khác thì giá mua lại không được thấp hơn giá thị trường.

3. Công ty có thể mua lại cổ phần của từng cổ đông tương ứng với tỷ lệ cổ phần của họ trong công ty. Quyết định mua lại cổ phần của công ty phải được thông báo đến tất cả cổ đông trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày quyết định đó được thông qua. Thông báo phải có tên, địa chỉ trụ sở chính của công ty, tổng số cổ phần và loại cổ phần được mua lại, giá mua lại hoặc nguyên tắc định giá mua lại, thủ tục và thời hạn thanh toán, thủ tục và thời hạn để cổ đông chào bán cổ phần của họ cho công ty.

Cổ đông đồng ý bán lại cổ phần phải gửi chào bán cổ phần của mình bằng phương thức bảo đảm đến được công ty trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày thông báo. Chào bán phải có họ, tên, địa chỉ liên lạc, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính của cổ đông là tổ chức; số cổ phần sở hữu và số cổ phần chào bán; phương thức thanh toán; chữ ký của cổ đông hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông. Công ty chỉ mua lại cổ phần được chào bán trong thời hạn nói trên.

4. Việc mua lại cổ phần của Công ty quy định tại Điều 11 và Điều 12 điều lệ này chỉ được phép thực hiện nếu không ảnh hưởng đến việc thanh toáncác công nợ của Công ty. Sau khi thanh toán hết số cổ phần mua lại, nếu tổng giá trị tài sản được ghi trong sổ kế toán của công ty giảm hơn 10% thì công ty phải công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của công ty trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày thanh toán hết số cổ phần mua lại.

## V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT

**Điều 13. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát**

Cơ cấu tổ chức quản lý, quản trị và kiểm soát của Công ty bao gồm:

1. Đại hội đồng cổ đông;

2. Hội đồng quản trị;

3. Ban kiểm soát;

4. Giám đốc điều hành.

## VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

**Điều 14. Quyền của cổ đông**

1. Cổ đông là người chủ sở hữu Công ty, có các quyền và nghĩa vụ tương ứng theo số cổ phần và loại cổ phần mà họ sở hữu. Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về nợ và các nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi số vốn đã góp vào Công ty.

2. Cổ đông phổ thông có các quyền sau:

a. Tham dự và phát biểu trong các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp tại Đại hội đồng cổ đông hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền các hình thức khác do pháp luật, Điều lệ công ty quy định. Mỗi cổ phần phổ thông có một quyền biểu quyết;

b. Nhận cổ tức với mức theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

c. Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 120 và Khoản 1 Điều 127 Luật Doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan;

d. Được ưu tiên mua cổ phiếu mới chào bán tương ứng với tỷ lệ cổ phần phổ thông mà họ sở hữu;

đ. Xem xét, tra cứu và trích lục các thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong Danh sách cổ đông có quyền biểu quyết và yêu cầu sửa đổi các thông tin không chính xác của mình;

e. Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, sổ biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông;

g. Trường hợp Công ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với số cổ phần góp vốn vào công ty sau khi Công ty đã thanh toán các khoản nợ (bao gồm cả nghĩa vụ đối với nhà nước, thuế, phí) và thanh toán các cổ đông nắm giữ các loại cổ phần khác của Công ty theo quy định của pháp luật;

h. Yêu cầu Công ty mua lại cổ phần của họ trong các trường hợp quy định tại Điều 11 Điều lệ này;

i. Được đối xử bình đẳng. Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công ty có các loại cổ phần ưu đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại cổ phần ưu đãi phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua và công bố đầy đủ cho cổ đông;

k. Được tiếp cận đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường do Công ty công bố theo quy định của pháp luật;

l. Được bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của mình; đề nghị đình chỉ, hủy bỏ nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp;

m. Các quyền khác theo quy định của Điều lệ này và pháp luật.

3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 05%tổng số cổ phần phổ thông trở lên có các quyền sau:

a. Xem xét và trích lục sổ biên bản và các nghị quyết của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm theo mẫu của hệ thống kế toán Việt Nam và các báo cáo của Ban kiểm soát; hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty;

b. Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại Khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh nghiệp;

c. Yêu cầu Ban kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải thể hiện bằng văn bản; phải có họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số

lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra.

d. Kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến Công ty chậm nhất là 03 ngày làm việc trước ngày khai mạc, Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp;

e. Các quyền khác được quy định tại Điều lệ này.

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử người vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát. Việc đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thực hiện như sau:

a. Các cổ đông phổ thông hợp thành nhóm để đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát phải thông báo về việc họp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông;

b. Căn cứ số lượng thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản này được quyền đề cử một hoặc một số người theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông làm ứng cử viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát. Trường hợp số ứng cử viên được cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử thấp hơn số ứng cử viên mà họ được quyền đề cử theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông thì số ứng cử viên còn lại do Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các cổ đông khác đề cử.

**Điều 15. Nghĩa vụ của cổ đông**

Cổ đông phổ thông có các nghĩa vụ sau:

1. Thanh toán đủ và đúng thời hạn số cổ phần cam kết mua.

Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi công ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được công ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại Khoản này thì cổ đông đó và người có lợi ích liên quan trong công ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của công ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra.

2. Tuân thủ Điều lệ Công ty và các quy chế của Công ty; chấp hành quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.

3. Tham gia các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp thông qua các hình thức sau:

a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;

b. Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;

c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;

d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;

e. Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác được pháp luật cho phép.

4. Cung cấp địa chỉ chính xác khi đăng ký mua cổ phần.

5. Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

6. Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:

a. Vi phạm pháp luật;

b. Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;

c. Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước nguy cơ tài chính có thể xảy ra đối với Công ty.

7. Bảo mật các thông tin được Công ty cung cấp theo quy định tại Điều lệ công ty và pháp luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác.

**Điều 16. Đại hội đồng cổ đông**

1. Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần.Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.Hội đồng quản trị quyết định gia hạn họp Đại hội đồng cổ đông thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.Ngoài cuộc họp thường niên, Đại hội đồng cổ đông có thể họp bất thường.Địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.

2. Hội đồng quản trị tổ chức triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đặc biệt thông qua các báo cáo tài chính năm và dự toán cho năm tài chính tiếp theo. Trường hợp Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm của Công ty có các khoản ngoại trừ trọng yếu, ý kiến kiểm toán trái ngược hoặc từ chối, Công ty phải mời đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận nêu trên có trách nhiệm tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

3. Hội đồng quản trị phải triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:

a. Hội đồng quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;

b. Khi số thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát còn lại ít hơn số thành viên mà luật pháp quy định hoặc số thành viên Hội đồng quản trị bị giảm quá 1/3 so với số thành viên quy định tại Điều lệ - trường hợp này Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày số thành viên bị giảm quá 1/3;

c. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại Khoản 3 Điều 14 Điều lệ này yêu cầu triệu tập Đại hội đồng cổ đông bằng văn bản. Yêu cầu triệu tập Đại hội đồng cổ đông phải nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan;

e. Ban kiểm soát yêu cầu triệu tập cuộc họp nếu Ban kiểm soát có lý do tin tưởng rằng các thành viên Hội đồng quản trị hoặc người điều hành cấp cao vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ của họ theo Điều 165 Luật Doanh nghiệp hoặc Hội đồng quản trị hành động hoặc có ý định hành động ngoài phạm vi quyền hạn của mình;

f. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

4. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường

a. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị còn lại ít hơn số thành viên theo quy định của pháp luật hoặc nhận được yêu cầu quy định tại Điểm d và Điểm e Khoản 3 Điều này. Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định thì Chủ tịch Hội đồng quản trị và các thành viên Hội đồng quản trị phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường thiệt hại phát sinh cho công ty;

b. Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều này thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, Ban kiểm soát phải thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định Khoản 3 Điều 140 Luật Doanh nghiệp. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định thì Ban kiểm soát phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại phát sinh cho công ty;

c. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều này thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, cổ đông, nhóm cổ đông có yêu cầu quy định tại Điểm d Khoản 3 Điều này có quyền thay thế Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp.

Trong trường hợp này, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có thể đề nghị cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát trình tự, thủ tục triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông được công ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự Đại hội đồng cổ đông, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

**Điều 17. Quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông**

1. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau:

a. Thông qua định hướng phát triển của Công ty;

b. Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;

c. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;

d. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính kiểm toán hoặc soát xét gần nhất của Công ty;

e. Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty;

f. Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;

g. Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

h. Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty;

i. Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;

j. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

k. Phê duyệt Quy chế quản trị nội bộ; Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

l. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;

m. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

2. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và thông qua các vấn đề sau:

a. Kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;

b. Báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán;

c. Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị;

d. Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Giám đốc;

e. Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát;

f. Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại;

g. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

h. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;

i. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

j. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra các hoạt động của công ty khi xét thấy cần thiết;

k. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ công ty;

l. Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới được phát hành đối với mỗi loại cổ phần;

m. Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;

n. Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý;

o. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính kiểm toán hoặc soát xét gần nhất của Công ty;

p. Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

q. Công ty ký kết hợp đồng, giao dịch với những đối tượng được quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất;

r. Chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

s. Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động Ban kiểm soát;

t. Các vấn đề khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

3. Cổ đông không được tham gia bỏ phiếu trong các trường hợp sau đây:

a. Thông qua các hợp đồng quy định tại Khoản 2 Điều này khi cổ đông đó hoặc người có liên quan tới cổ đông đó là một bên của hợp đồng;

b. Việc mua lại cổ phần của cổ đông đó hoặc của người có liên quan tới cổ đông đó trừ trường hợp việc mua lại cổ phần được thực hiện theo tỷ lệ sở hữu của tất cả các cổ đông hoặc việc mua lại được thực hiện thông qua khớp lệnh hoặc chào mua công khai trên Sở giao dịch chứng khoán;

4. Tất cả các nghị quyết và các vấn đề đã được đưa vào chương trình họp phải được đưa ra thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

**Điều 18.Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông**

1. Các cổ đông có quyền tham cuộc họp Đại hội đồng cổ đông theo luật pháp có thể uỷ quyền cho đại diện của mình tham dự. Trường hợp có nhiều hơn một người đại diện được cử thì phải xác định cụ thể số cổ phần uỷ quyền cho mỗi người đại diện.Trường hợp cổ đông công ty không xác định số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng cho mỗi người đại diện theo ủy quyền thì số cổ phần và số phiếu bầu sẽ được chia đều cho tất cả người đại diện theo ủy quyền.

2. Việc uỷ quyền cho người đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông phải lập thành văn bản và phải có chữ ký theo quy định sau đây:

a. Văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cổ đông ủy quyền; tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền và số lượng cổ phần được ủy quyền; nội dung, phạm vi ủy quyền; thời hạn ủy quyền..

b. Trường hợp cổ đông tổ chức là người ủy quyền thì văn bản cử người đại diện theo ủy quyền phải được thông báo cho công ty và chỉ có hiệu lực đối với công ty kể từ ngày công ty nhận được văn bản. Văn bản cử người đại diện theo ủy quyền phải bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- Tên, mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính của cổ đông;
- Số lượng người đại diện theo ủy quyền và tỷ lệ sở hữu cổ phần, phần vốn góp tương ứng của mỗi người đại diện theo ủy quyền;
- Họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân từng người đại diện theo ủy quyền;
- Thời hạn ủy quyền tương ứng của từng người đại diện theo ủy quyền; trong đó ghi rõ ngày bắt đầu được đại diện;
- Họ, tên, chữ ký của người đại diện theo pháp luật của cổ đông và của người đại diện theo ủy quyền;

c. Trong trường hợp khác thì giấy uỷ quyền phải có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của cổ đông và người được uỷ quyền dự họp.Trường hợp ủy quyền lại thì người tham dự họp phải xuất trình thêm văn bản ủy quyền ban đầu của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức (nếu trước đó chưa đăng ký với Công ty).

Người được uỷ quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản uỷ quyền khi đăng ký dự họp trước khivào phòng họp.

3. Trường hợp luật sư thay mặt cho người uỷ quyền ký giấy chỉ định đại diện, việc chỉ định đại diện trong trường hợp này chỉ được coi là có hiệu lực nếu giấy chỉ định đại diện đó được xuất trình cùng với giấy uỷ quyền cho luật sư hoặc bản sao hợp lệ của giấy uỷ quyền đó (nếu trước đó chưa đăng ký với Công ty).

4. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này, phiếu biểu quyết của người được uỷ quyền dự họp trong phạm vi được uỷ quyền vẫn có hiệu lực khi có một trong các trường hợp sau đây:

a. Người uỷ quyền đã chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự;

b. Người uỷ quyền đã huỷ bỏ việc chỉ định uỷ quyền;

c. Người uỷ quyền đã huỷ bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc uỷ quyền.

Điều khoản này không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

**Điều 19. Thay đổi các quyền**

1. Việc thay đổi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp thông qua. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi chỉ được thông qua nếu được số cổ đông ưu đãi cùng loại dự họp sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành hoặc được các cổ đông ưu đãi cùng loại sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành trong trường hợp thông qua nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

2. Việc tổ chức cuộc họp của các cổ đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu hai (02) cổ đông (hoặc đại diện được ủy quyền của họ) và nắm giữ tối thiểu một phần ba (1/3) giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức lại trong vòng ba mươi (30) ngày sau đó và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp của cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện có thể yêu cầu bỏ phiếu kín.Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên.

3. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 21 và Điều 23 Điều lệ này.

4. Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công ty không bị thay đổi khi Công ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

**Điều 20. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông, chương trình họp và thông báo họp Đại hội đồng cổ đông**

1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc Đại hội đồng cổ đông được triệu tập theo các trường hợp quy định tại Điểm b hoặc Điểm c Khoản 4 Điều 16 Điều lệ này.

2. Người triệu tập Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện những nhiệm vụ sau đây:

a. Lập danh sách các cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông. Danh sách này được lập không sớm hơn 10 ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông. Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông tối thiểu 20 ngày trước ngày đăng ký cuối cùng;

b. Cung cấp thông tin và giải quyết khiếu nại liên quan đến danh sách cổ đông;

c. Lập chương trình và nội dung cuộc họp;

d. Chuẩn bị tài liệu cho cuộc họp;

e. Dự thảo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp; danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên;

f. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội;

g. Gửi thông báo mời họp đến từng cổ đông có quyền dự họp theo quy định của Luật Doanh nghiệp;

h. Các công việc khác phục vụ cuộc họp.

i. Cung cấp phương tiện và cách thức hợp lý để cổ đông và người đại diện theo ủy quyền (nếu có) tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến, tham dự và thực hiện quyền biểu quyết, bầu cử trong trường hợp Công ty tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến và bỏ phiếu điện tử.

3. Thông báo họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông đồng thời công bố trên phương tiện thông tin của Ủy ban chứng khoán, Sở giao dịch chứng khoán, trên trang thông tin điện tử (website) của công ty. Thông báo họp Đại hội đồng cổ đông phải được gửi ít nhất hai mươi mốt (21) ngày trước ngày họp Đại hội đồng cổ đông, (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ, được trả cước phí hoặc được bỏ vào hòm thư). Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại đại hội được gửi cho các cổ đông hoặc/và đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp Đại hội đồng cổ đông, thông báo mời họp phải nêu rõ địa chỉ trang thông tin điện tử để các cổ đông có thể tiếp cận, bao gồm:

a. Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp;

b. Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;

c.Phiếu biểu quyết;

d. Dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp.

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông được đề cập tại Khoản 3 Điều 14Điều lệ này có quyền đề xuất các vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Đề xuất phải được làm bằng văn bản và phải được gửi cho Công ty ít nhất ba (03) ngày làm việc trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ

đông.5. Trường hợp người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông từ chối kiến nghị được quy định tại khoản 4 Điều này thì chậm nhất là 02 ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền từ chối những đề xuất liên quan đến Khoản 4 Điều này trong các trường hợp sau:

a. Đề xuất được gửi đến không đúng thời hạn hoặc không đủ, không đúng nội dung;

b. Vào thời điểm đề xuất, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không nắm giữ đủ ít nhất 5% cổ phần phổ thông theo quy định tại Khoản 3 Điều 14Điều lệ này;

c. Vấn đề đề xuất không thuộc phạm vi thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông bàn bạc và thông qua;

d. Các trường hợp khác.

6. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải chấp nhận và đưa kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này; kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình và nội dung cuộc họp nếu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

**Điều 21. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông**

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho trên 50% tổng số phiếu biểu quyết.

2. Trường hợp không có đủ số lượng đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, người triệu tập họp huỷ cuộc họp. Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai phải được gửi trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày dự định tổ chức Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất.Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông triệu tập lại chỉ được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho ít nhất 33% tổng số phiếu biểu quyết.

3. Trường hợp đại hội lần thứ hai không được tiến hành do không có đủ số đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba phải được gửi trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định tiến hành đại hội lần hai và trong trường hợp này đại hội được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp và có quyền quyết định tất cả các vấn đề dự kiến được phê chuẩn tại Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất.

4. Cổ đông có thể tham dự Đại hội đồng cổ đông theo một trong các hình thức sau đây:

a. Trực tiếp tham dự họp Đại hội đồng cổ đông;

b. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;

c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;

d. Ủy quyền cho người khác dự họp Đại hội đồng cổ đông.

**Điều 22. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông**

1. Trước khi khai mạc cuộc họp, Công ty phải thực hiện thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết.

2. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết và/hoặc phiếu biểu quyết, phiếu bầu cử (nếu có), trên đó ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện được uỷ quyền và số phiếu biểu quyết/ bầu cử của cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền đó. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Đại hội bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ toạ. Số thành viên của ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của Chủ toạ. Chủ tọa cử một hoặc một số người làm thư ký cuộc họp.

3. Cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền đến dự Đại hội đồng cổ đông muộn có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại đại hội. Chủ toạ không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành trước khi cổ đông đến muộn tham dự không bị ảnh hưởng.

4. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ toạ hoặc ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng quản trị triệu tập. Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng Quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ toạ cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được chủ tọa thì trưởng ban kiểm soát điều khiển để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp.

Trong các trường hợp khác, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông điều khiển Đại hội đồng cổ đông bầu chủ toạ cuộc họp và người có phiếu bầu cao nhất được cử làm chủ toạ cuộc họp.

5. Chủ toạ là người có quyền quyết định về trình tự, thủ tục và các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội đồng cổ đông. Riêng chương trình và nội dung họp phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định rõ và chi tiết thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp.

6. Chủ toạ đại hội có thể hoãn đại hội khi có sự nhất trí hoặc yêu cầu của Đại hội đồng cổ đông kể cả khi đã có đủ số lượng đại biểu dự họp cần thiết theo quy định nhưng không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc và chỉ được hoãn cuộc họp hoặc thay đổi địa điểm họp trong trường hợp sau đây:

a. Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;

b. Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết;

c. Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

Trường hợp chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng họp Đại hội đồng cổ đông trái với quy định tại Điều này, Đại hội đồng cổ đông bầu một người khác trong số những người dự họp để thay thế chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc; tất cả nghị quyết được thông qua tại cuộc họp đó đều có hiệu lực thi hành.

7. Chủ toạ của đại hội hoặc Thư ký đại hội có thể tiến hành các hoạt động cần thiết để điều khiển Đại hội đồng cổ đông một cách hợp lệ và có trật tự theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số đại biểu tham dự.

8. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có thể yêu cầu các cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh mà Hội đồng quản trị cho là thích hợp. Trường hợp có cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền không chịu tuân thủ những quy định về kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh nêu trên, Hội đồng quản trị sau khi xem xét một cách cẩn trọng có thể từ chối hoặc trục xuất cổ đông hoặc đại diện nêu trên tham gia đại hội.

9. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông, sau khi đã xem xét một cách cẩn trọng, có thể tiến hành các biện pháp thích hợp để:

a. Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;

b. Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại các địa điểm họp;

c. Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) đại hội.

Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp nếu Hội đồng quản trị thấy cần thiết.Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.

10. Trong trường hợp tại Đại hội đồng cổ đông có áp dụng các biện pháp nêu trên, Người triệu tập họp đại hội đồng cổ đông khi xác định địa điểm đại hội có thể:

a. Thông báo đại hội được tiến hành tại địa điểm ghi trong thông báo và chủ toạ đại hội có mặt tại đó ("Địa điểm chính của đại hội");

b. Bố trí, tổ chức để những cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền không dự họp được theo Điều khoản này hoặc những người muốn tham gia ở địa điểm khác với địa điểm chính của đại hội có thể đồng thời tham dự đại hội;

Thông báo về việc tổ chức đại hội không cần nêu chi tiết những biện pháp tổ chức theo Điều khoản này.

11. Trường hợp Công ty áp dụng công nghệ hiện đại để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thông qua họp trực tuyến, Công ty có trách nhiệm đảm bảo để cổ đông tham dự, biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác theo quy định tại Điều 144 Luật Doanh nghiệp và khoản 3 Điều 273 Nghị định số 155/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

12. Trong Điều lệ này (trừ khi hoàn cảnh yêu cầu khác), mọi cổ đông được coi là tham gia đại hội ở địa điểm chính của đại hội.

**Điều 23. Thông qua nghị quyếtcủa Đại hội đồng cổ đông**

1. Đại hội đồng cổ đông thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản.

2. Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề sau đây phải được thông qua bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông:

a. Sửa đổi, bổ sung các nội dung của Điều lệ công ty;

b. Định hướng phát triển công ty;

c. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;

d. Thông qua báo cáo tài chính hàng năm.

e. Tổ chức lại, giải thể công ty.

3. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành (trường hợp biểu quyết tại cuộc họp) hoặc ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông có quyền biểu quyết tán thành (đối với trường hợp lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản):

a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;

b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;

c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty;

d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty;

đ. Tổ chức lại, giải thể công ty;

e.Sửa đổi, bổ sung các nội dung của Điều lệ công ty.

4. Các nghị quyết khác được thông qua khi được số cổ đông đại diện cho từ 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành (trường hợp biểu quyết tại cuộc họp) hoặc từ 50% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông có quyền biểu quyết tán thành (đối với trường hợp lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản), trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều này.

5. Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử thành viên Hội đồng quản trị hoặc Kiểm soát viên được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ công ty. Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau hoặc lựa chọn theo tiêu chí quy chế bầu cử .

Ngoài ra, việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát có thể thực hiện theo phương thức khác được quy định tại Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty và Quy chế bầu cử của từng đợt bầu thành viên.

6. Các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty

7. Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông phải được thông báo đến cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nghị quyết được thông qua; trường hợp công ty có trang thông tin điện tử, việc gửi nghị quyết có thể thay thế bằng việc đăng tải lên trang thông tin điện tử của công ty.

**Điều 24. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông**

Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông được thực hiện theo quy định sau đây:

1.Ngoại trừ các nội dung, vấn đề phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông quy định tại Khoản 2 Điều 23 Điều lệ này, Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông nếu xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty.

2. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và các tài liệu giải trình dự thảo quyết định và gửi đến tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết chậm nhất 10 ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Việc lập danh sách cổ đông gửi phiếu lấy ý kiến thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 Điều lệ này. Yêu cầu và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến và tài liệu kèm theo thực hiện theo quy định tại Điều 143 của Luật Doanh nghiệp;

3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b. Mục đích lấy ý kiến;

c. Họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức hoặc họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với đại diện của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông;

d. Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;

đ. Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề lấy ý kiến;

e. Thời hạn phải gửi về Công ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời;

g. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

4. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo uỷ quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức.

5. Cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến công ty theo một trong các hình thức sau đây:

a) Gửi thư: Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu.

b) Gửi fax hoặc thư điện tử: Phiếu lấy ý kiến gửi về công ty qua fax hoặc thư điện tử phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu.

Các phiếu lấy ý kiến gửi về công ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư và bị tiết lộ trong trường hợp gửi fax, thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.

6. Hội đồng quản trị kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của Ban kiểm soát hoặc của cổ đông không nắm chức vụ quản lý Công ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b. Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết;

c. Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết;

d. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;

e. Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;

g. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, của người giám sát kiểm phiếu và người kiểm phiếu.

Các thành viên Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

7. Biên bản kiểm phiếu phải được gửi đến các cổ đông trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu. Việc gửi biên bản kiểm phiếu có thể thay thế bằng việc đăng tải lên trang thông tin điện tử của công ty trong vòng 24h kể từ thời điểm kết thúc kiểm phiếu.

8. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, toàn văn nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

9. Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản phải được số cổ đông đại diện từ 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tán thành, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 24và có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

**Điều 25.Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông**

Người chủ trì Đại hội đồng cổ đông chịu trách nhiệm tổ chức lưu trữ các Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.Nghị quyết và Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được công bố trên website của Công ty trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ kể từ ngày Đại hội đồng cổ đông kết thúc. Biên bản Đại hội đồng cổ đông được coi là bằng chứng xác thực về những công việc đã được tiến hành tại Đại hội đồng cổ đông trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung biên bản được đưa ra theo đúng thủ tục quy định trong vòng mười (10) ngày kể từ khi gửi biên bản. Biên bản phải được lập bằng tiếng Việt và có thể được lập thêm bằng tiếng nước ngoài, có chữ ký xác nhận của Chủ tọa đại hội và Thư ký và được lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.

Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp kèm chữ ký của cổ đông, văn bản ủy quyền tham dự họp, tất cả các tài liệu đính kèm Biên bản (nếu có) và tài liệu có liên quan kèm theo thông báo mời họp phải được công bố thông tin theo quy

định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.

**Điều 26. Yêu cầu hủy bỏ nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông**

Trong thời hạn chín mươi (90) ngày, kể từ ngày nhận được biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông, cổ đông, nhóm cổ đông quy định tại khoản 3 điều 14 điều lệ này có quyền yêu cầu Toà án hoặc Trọng tài xem xét, huỷ bỏ nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:

1. Trình tự và thủ tục triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông không thực hiện đúng theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 27 Điều lệ này.

2. Trình tự, thủ tục ra quyết định và nội dung quyết định vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ Công ty.

**Điều 27. Hiệu lực nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông**

1. Các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông có hiệu lực kể từ ngày được thông qua hoặc từ thời điểm hiệu lực ghi tại nghị quyết đó.

2. Các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự và thủ tục thông qua nghị quyết đó không được thực hiện đúng như quy định.

3. Trường hợp có cổ đông, nhóm cổ đông yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài hủy bỏ nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều 26 Điều lệ này, thì các nghị quyết đó vẫn có hiệu lực thi hành cho đến khi Tòa án, Trọng tài có quyết định khác, trừ trường hợp áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

## VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Điều 28. Tiêu chuẩn thành viên Hội đồng quản trị**

1. Thành viên Hội đồng quản trị phải có các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:

a. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không thuộc đối tượng không được quản lý doanh nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật doanh nghiệp;

b. Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản lý kinh doanh của công ty và không nhất thiết phải là cổ đông của công ty;

c. Thành viên Hội đồng quản trị công ty có thể đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị tại không quá 05 công ty khác.

2. Thành viên độc lập Hội đồng quản trị là thành viên có các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây, trừ trường hợp pháp luật về chứng khoán có quy định khác:

- Không phải là người đang làm việc cho công ty, công ty con của công ty; không phải là người đã từng làm việc cho công ty, công ty con của công ty ít nhất trong 03 năm liền trước đó;

- Không phải là người đang hưởng lương, thù lao từ công ty, trừ các khoản phụ cấp mà thành viên Hội đồng quản trị được hưởng theo quy định;

- Không phải là người có vợ hoặc chồng, cha đẻ, cha nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột là cổ đông lớn của công ty; là người quản lý của công ty hoặc công ty con của công ty;

- Không phải là người trực tiếp hoặc gián tiếp sở hữu ít nhất 1% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của công ty;

- Không phải là người đã từng làm thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát của công ty ít nhất trong 05 năm liền trước đó, trừ trường hợp được bổ nhiệm liên tục 02 nhiệm kỳ.

3. Thành viên Hội đồng quản trị độc lập không còn đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 2 Điều này sẽ đương nhiên không còn là thành viên Hội đồng quản trị độc lập kể từ ngày không đáp ứng đủ điều kiện. Hội đồng quản trị phải thông báo trường hợp thành viên Hội đồng quản trị độc lập không còn đáp ứng đủ điều kiện tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất hoặc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông để bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhận được thông báo của thành viên Hội đồng quản trị độc lập liên quan.

**Điều 29. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị**

1. Trường hợp đã xác định được trước ứng viên, thông tin liên quan đến các ứng viên Hội đồng quản trị được đưa vào tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông và công bố tối thiểu mười (10) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng viên Hội đồng quản trị phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác và hợp lý của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị. Thông tin liên quan đến ứng viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm các nội dung tối thiểu sau đây:

a. Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;

b. Trình độ học vấn;

c. Trình độ chuyên môn;

d. Quá trình công tác;

e. Các công ty mà ứng viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị và các chức danh quản lý khác;

f. Báo cáo đánh giá về đóng góp của ứng viên cho Công ty, trong trường hợp ứng viên đó hiện đang là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty;

g. Các lợi ích có liên quan tới Công ty (nếu có);

h. Họ, tên của cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử ứng viên đó (nếu có);

i. Các thông tin khác (nếu có).

2. Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông theo quy định tại Khoản 4 Điều 14 Điều lệ này có quyền gộp số quyền biểu quyết để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01)

ứng viên; từ 20% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; từ 60% đến dưới 70% được đề cử tối đa sáu (06) ứng viên; từ 70% đến 80% được đề cử tối đa bảy (07) ứng viên; và từ 80% đến dưới 90% được đề cử tối đa tám (08) ứng viên.

3. Trường hợp số lượng ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế được Công ty quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị. Việc Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.

**Điều 30. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị**

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị là 05 người. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm; thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.Tổng số thành viên Hội đồng quản trị độc lập tuân theo quy định của pháp luật hiện hành. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của một công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục.

Cơ cấu Hội đồng quản trị của công ty đại chúng phải đảm bảo tối thiểu 1/3 tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành.Công ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh điều hành của Công ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị.

2. Thành viên Hội đồng quản trị không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong các trường hợp sau:

a. Thành viên đó không đủ tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 28 Điều lệ này hoặc bị pháp luật cấm không được làm thành viên Hội đồng quản trị;

b. Có đơn xin từ chức và được chấp thuận;

c. Thành viên đó bị rối loạn tâm thần và thành viên khác của Hội đồng quản trị có những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó không còn năng lực hành vi;

d. Thành viên đó không tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị liên tục trong vòng sáu (06) tháng, trừ trường hợp bất khả kháng;

e. Theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

3. Việc bổ nhiệm các thành viên Hội đồng quản trị phải được công bố thông tin theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

**Điều 31. Quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị**

1. Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự giám sát và chỉ đạo của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

2. Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát Giám đốcđiều hành và các người điều hành khác.

3. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp và Điều lệ Công ty và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nhiệm vụ sau:

a. Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm;

b. Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

c. Quyết định đầu tư, giao dịch bán tài sản Công ty có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản ghi trong báo cáo tài chính kiểm toán hoặc soát xét gần nhất của Công ty;

d. Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;

đ. Giải quyết các khiếu nại của Công ty đối với người điều hành cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý đối với người điều hành đó;

e. Đề xuất các loại cổ phiếu có thể chào bán/ phát hành và tổng số cổ phiếu chào bán/ phát hành theo từng loại;

f. Đề xuất việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và các chứng quyền cho phép người sở hữu mua cổ phiếu theo mức giá định trước;

g. Quyết định giá chào bán trái phiếu, cổ phiếu và các chứng khoán chuyển đổi trong trường hợp được Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền;

h. Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;

i.Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty; Quy định này không áp dụng đối với hợp đồng và giao dịch quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 138; Khoản 1 và Khoản 3 Điều 167 Luật doanh nghiệp;

j. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng với Giám đốc điều hành, người quản lý khác; Quyết định tiền lương và quyền lợi khác của những người đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác; Quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó.

k. Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định;

l. Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm ứng; tổ chức việc chi trả cổ tức;

m. Đề xuất việc tổ chức lại hoặc giải thể Công ty, yêu cầu phá sản Công ty;

n. Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông;

p. Quyết định ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua; quyết định ban hành Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị (nếu có), Quy chế về công bố thông tin của công ty;

q. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ công ty.

n. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

4. Những vấn đề sau đây phải được Hội đồng quản trị phê chuẩn:

a. Trong phạm vi quy định tại Khoản 2 Điều 153 Luật Doanh nghiệp và trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 138 và Khoản 1, Khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp phải do Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn, Hội đồng quản trị tùy từng thời điểm quyết định việc thực hiện, sửa đổi và huỷ bỏ các hợp đồng của Công ty;

b. Chỉ định và bãi nhiệm những người được Công ty uỷ nhiệm là đại diện thương mại và Luật sư của Công ty;

c. Việc vay nợ và việc thực hiện các khoản thế chấp, bảo đảm, bảo lãnh và bồi thường của Công ty;

d. Các khoản đầu tư không thuộc kế hoạch kinh doanh và ngân sách vượt quá 10 tỷ đồng Việt Nam hoặc các khoản đầu tư vượt quá 10% giá trị kế hoạch và ngân sách kinh doanh hàng năm;

e. Việc mua hoặc bán cổ phần, phần vốn góp tại các công ty khác được thành lập ở Việt Nam hay nước ngoài;

f. Việc định giá các tài sản góp vào Công ty không phải bằng tiền liên quan đến việc phát hành cổ phiếu hoặc trái phiếu của Công ty, bao gồm vàng, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ và bí quyết công nghệ;

g. Việc công ty mua hoặc thu hồi không quá 10% mỗi loại cổ phần;

h. Quyết định mức giá mua hoặc thu hồi cổ phần của Công ty;

i. Các vấn đề kinh doanh hoặc giao dịch mà Hội đồng quyết định cần phải có sự chấp thuận trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình.

5. Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của mình, cụ thể là về việc giám sát của Hội đồng quản trị đối với Giám đốc điều hành và những người điều hành khác trong năm tài chính theo quy định tại Điều 280 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP. Trường hợp Hội đồng quản trị không trình báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông, báo cáo tài chính năm của Công ty bị coi là không có giá trị và chưa được Hội đồng quản trị thông qua.

6. Trừ khi luật pháp và Điều lệ quy định khác, Hội đồng quản trị có thể uỷ quyền cho nhân viên cấp dưới và các người điều hành khác đại diện xử lý công việc thay mặt cho Công ty.

7. Thành viên Hội đồng quản trị (không tính các đại diện được uỷ quyền thay thế) được nhận thù lao cho công việc của mình dưới tư cách là thành viên Hội đồng quản trị. Tổng mức thù lao cho Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Khoản thù lao này được chia cho các thành viên Hội đồng quản trị theo thoả thuận trong Hội đồng quản trị hoặc chia đều trong trường hợp không thoả thuận được. Thù lao của từng thành viên Hội đồng quản trị được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên

8. Tổng số tiền trả cho từng thành viên Hội đồng quản trị bao gồm thù lao, chi phí, hoa hồng, quyền mua cổ phần và các lợi ích khác được hưởng từ Công ty, công ty con, công ty liên kết của Công ty và các công ty khác mà thành viên Hội đồng quản trị là đại diện phần vốn góp phải được công bố chi tiết trong báo cáo thường niên của Công ty.

9. Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng quản trị hoặc thực hiện những công việc khác mà theo Hội đồng quản trị là nằm ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm tiền thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

10. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên Hội đồng quản trị của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị hoặc các tiểu ban của Hội đồng quản trị.

11. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được Công ty mua bảo hiểm trách nhiệm sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho những trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị liên quan đến việc vi phạm pháp luật và Điều lệ công ty.

**Điều 32. Chủ tịch Hội đồng quản trị**

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị do Hội đồng quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên Hội đồng quản trị. Chủ tịch Hội đồng quản trị không được kiêm Giám đốc công ty.

2. Chủ tịch Hội đồng quản trị có quyền hạn và nhiệm vụ sau:

a. Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị;

b. Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập và chủ tọa cuộc họp Hội đồng quản trị;

c. Tổ chức việc thông qua nghị quyết của Hội đồng quản trị;

d. Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị;

e. Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, cuộc họp Hội đồng quản trị.

f. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải có trách nhiệm đảm bảo việc Hội đồng quản trị gửi báo cáo tài chính năm, báo cáo hoạt động của Công ty, báo cáo kiểm toán và báo cáo kiểm tra của Hội đồng quản trị cho các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông;

g. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật này và Điều lệ công ty.

3. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị. Trường hợp không có người được ủy quyền thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên tạm thời giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc đa số.

4. Chủ tịch Hội đồng quản trị có thể bị bãi nhiệm, miễn nhiệmtheo quyết định của Hội đồng quản trị. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị từ chức hoặc bị bãi nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày.

**Điều 33. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị**

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị sẽ được bầu trong cuộc họp đầu tiên của nhiệm kỳ Hội đồng quản trị trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng quản trị nhiệm kỳ đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất triệu tập và chủ trì. Trường hợp có nhiều hơn một (01) thành viên có số phiếu bầu cao nhất và ngang nhau thì các thành viên này bầu một người trong số họ triệu tập họp Hội đồng quản trị theo nguyên tắc đa số.

2. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập các cuộc họp Hội đồng quản trị thường kỳ, lập chương trình nghị sự, thời gian và địa điểm họp ít nhất ba (03) ngày làm việc trước ngày họp dự kiến. Chủ tịch có thể triệu tập họp bất kỳ khi nào thấy cần thiết, nhưng ít nhất là mỗi quý phải họp một (01) lần.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập các cuộc họp bất thường khi thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty. Ngoài ra, Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị, không được trì hoãn nếu không có lý do chính đáng, khi một trong số các đối tượng dưới đây đề nghị bằng văn bản trình bày mục đích cuộc họp và các vấn đề cần bàn:

a. Giám đốc điều hành hoặc ít nhất năm (05) người quản lý khác;

b. Ít nhất hai (02) thành viên Hội đồng quản trị;

c. Ban kiểm soát hoặc thành viên độc lập Hội đồng Quản trị.

4. Các cuộc họp Hội đồng quản trị nêu tại Khoản 3 Điều này phải được tiến hành trong thời hạn 07 ngày làm việc sau khi có đề xuất họp. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị không chấp nhận triệu tập họp theo đề nghị thì Chủ tịch phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công ty; những người đề nghị tổ chức cuộc họp được đề cập đến ở Khoản 3 Điều này có thể tự mình triệu tập họp Hội đồng quản trị.

5. Trường hợp có yêu cầu của công ty kiểm toán độc lập, Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị để bàn về báo cáo kiểm toán và tình hình Công ty.

6. Các cuộc họp Hội đồng quản trị được tiến hành ở địa chỉ trụ sở chính của Công ty hoặc những địa chỉ khác ở Việt Nam hoặc ở nước ngoài theo quyết định của Chủ tịch Hội đồng quản trị và được sự nhất trí của Hội đồng quản trị.

7. Thông báo họp Hội đồng quản trị phải được gửi trước cho các thành viên Hội đồng quản trị ít nhất ba (03) ngày làm việc trước khi tổ chức họp. Thông báo mời họp phải xác định cụ thể thời gian và địa điểm họp, chương trình, các vấn đề thảo luận và quyết định. Kèm theo thông báo mời họp phải có tài liệu sử dụng tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên.

Thông báo mời họp được gửi bằng bưu điện, fax, thư điện tử hoặc phương tiện khác, nhưng phải bảo đảm đến được địa chỉ của từng thành viên Hội đồng quản trị được đăng ký tại Công ty.

Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập gửi thông báo mời họp và các tài liệu kèmtheo đến các kiểm soát viên như đối với các thành viên Hội đồng quản trị.Thành viên Ban Kiểm soát có quyền dự các cuộc họp Hội đồng quản trị; có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết.

8. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị chỉ được tiến hành các quyết định khi có ít nhất ba phần tư (3/4) số thành viên Hội đồng quản trị dự họp.

Trường hợp không đủ số thành viên dự họp theo quy định, cuộc họp phải được triệu tập lại trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp triệu tập lại được tiến hành nếu có hơn một nửa (1/2) số thành viên Hội đồng quản trị dự họp.

9. Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:

a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;

b. Ủy quyền cho người khác đến dự họp nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận;

c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến hoặc hình thức tương tự khác;

d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử.

Trường hợp cuộc họp của Hội đồng quản trị tổ chức theo hình thức hội nghị trực tuyến giữa các thành viên của Hội đồng quản trị khi tất cả hoặc một số thành viên đang ở những địa điểm khác nhau, phải đảm bảomỗi thành viên tham gia họp đều có thể:

- Nghe từng thành viên Hội đồng quản trị khác cùng tham gia phát biểu trong cuộc họp;

- Phát biểu với tất cả các thành viên tham dự khác một cách đồng thời. Việc thảo luận giữa các thành viên có thể thực hiện một cách trực tiếp qua điện thoại hoặc bằng phương tiện liên lạc thông tin khác hoặc kết hợp các phương thức này. Thành viên Hội đồng quản trị tham gia cuộc họp như vậy được coi là "có mặt" tại cuộc họp đó. Địa điểm cuộc họp được tổ chức theo quy định này là địa điểm mà có đông nhất thành viên Hội đồng quản trị, hoặc là địa điểm có mặt Chủ tọa cuộc họp.

Các quyết định được thông qua trong cuộc họp qua điện thoại được tổ chức và tiến hành một cách hợp thức, có hiệu lực ngay khi kết thúc cuộc họp nhưng phải được khẳng định bằng các chữ ký trong biên bản của tất cả thành viên Hội đồng quản trị tham dự cuộc họp này.

Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất một giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả những người dự họp.

10. Biểu quyết.

a. Trừ quy định tại Điểm b Khoản 10 Điều này, mỗi thành viên Hội đồng quản trị hoặc người được uỷ quyền trực tiếp có mặt với tư cách cá nhân tại cuộc họp Hội đồng quản trị có một (01) phiếu biểu quyết;

b. Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết về các hợp đồng, các giao dịch hoặc đề xuất mà thành viên đó hoặc người liên quan tới thành viên đó có lợi ích và lợi ích đó mâu thuẫn hoặc có thể mâu thuẫn với lợi ích của Công ty. Thành viên Hội đồng quản trị không được tính vào số lượng đại biểu tối thiểu cần thiết có mặt để có thể tổ chức cuộc họp Hội đồng quản trị về những quyết định mà thành viên đó không có quyền biểu quyết;

c. Theo quy định tại Điểm d Khoản 10 Điều này, khi có vấn đề phát sinh trong một cuộc họp của Hội đồng quản trị liên quan đến lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị hoặc liên quan đến quyền biểu quyết một thành viên mà những vấn đề đó không được giải quyết bằng việc tự nguyện từ bỏ quyền biểu quyết của thành viên Hội đồng quản trị có liên quan, những vấn đề phát sinh đó được chuyển tới cho chủ toạ cuộc họp quyết định. Phán quyết của chủ toạ liên quan đến vấn đề

này có giá trị là quyết định cuối cùng trừ trường hợp tính chất hoặc phạm vi lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị liên quan chưa được công bố đầy đủ;

d. Thành viên Hội đồng quản trị hưởng lợi từ một hợp đồng được quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 5 Điều 43Điều lệ này được coi là có lợi ích đáng kể trong hợp đồng đó.

11. Thành viên Hội đồng quản trị trực tiếp hoặc gián tiếp được hưởng lợi từ một hợp đồng hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đang dự kiến ký kết với Công ty và biết bản thân là người có lợi ích trong đó có trách nhiệm công khai bản chất, nội dung của quyền lợi đó trong cuộc họp mà Hội đồng quản trị lần đầu tiên xem xét vấn đề ký kết hợp đồng hoặc giao dịch này. Trường hợp một thành viên Hội đồng quản trị không biết bản thân và người liên quan có lợi ích vào thời điểm hợp đồng, giao dịch được ký với Công ty, thành viên Hội đồng quản trị này phải công khai các lợi ích liên quan tại cuộc họp đầu tiên của Hội đồng quản trị được tổ chức sau khi thành viên này biết rằng mình có lợi ích hoặc sẽ có lợi ích trong giao dịch hoặc hợp đồng liên quan.

12. Hội đồng quản trị thông qua các quyết định và ra nghị quyết trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số thành viên Hội đồng quản trị có mặt (trên 50%). Trường hợp số phiếu tán thành và phản đối ngang bằng nhau, phiếu biểu quyết của Chủ tịch Hội đồng quản trị là phiếu quyết định.

13. Nghị quyết theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản được thông qua trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết. Nghị quyết này có hiệu lực và giá trị như nghị quyết được các thành viên Hội đồng quản trị thông qua tại cuộc họp được triệu tập và tổ chức theo thông lệ.

14. Chủ tịch Hội đồng quản trị có trách nhiệm chuyển biên bản họp Hội đồng quản trị cho các thành viên và biên bản đó là bằng chứng xác thực về công việc đã được tiến hành trong các cuộc họp đó trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung biên bản trong thời hạn mười (10) ngày kể từ khi chuyển đi. Biên bản họp Hội đồng quản trị được lập bằng tiếng Việt và phải có chữ ký của của chủ tọa và người ghi biên bản. Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại Khoản 1 Điều 158 Luật Doanh nghiệp (trừ chữ ký của chủ tọa và người ghi biên bản) thì biên bản này có hiệu lực.

**Điều 34. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị**

1. Hội đồng quản trị có thể thành lập tiểu ban trực thuộc để phụ trách về chính sách phát triển, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ.Số lượng thành viên của tiểu ban do Hội đồng quản trị quyết định, nhưng nên có ít nhất ba (03) người bao gồm thành viên của Hội đồng quản trị và thành viên bên ngoài. Các thành viên độc lập Hội đồng quản trị/thành viên Hội đồng quản trị không điều hành nên chiếm đa số trong tiểu ban và một trong số các thành viên này được bổ nhiệm làm Trưởng tiểu ban theo quyết định của Hội đồng quản trị. Hoạt động của tiểu ban phải tuân thủ theo quy định của Hội đồng quản trị. Nghị quyết của tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của tiểu ban là thành viên Hội đồng quản trị.

2. Việc thực thi quyết định của Hội đồng quản trị, hoặc của tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị, hoặc của người có tư cách thành viên tiểu ban Hội đồng quản trị phải phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành và quy định tại Điều lệ công ty.

**Điều 35. Người phụ trách quản trị công ty**

1. Hội đồng quản trị chỉ định ít nhất một (01) người làm Người phụ trách quản trị công ty để hỗ trợ hoạt động quản trị công ty được tiến hành một cách có hiệu quả. Người phụ trách quản trị công ty có thể kiêm thư ký công ty. Nhiệm kỳ của Người phụ trách quản trị công ty do Hội đồng quản trị quyết định, tối đa là năm (05) năm.

2. Người phụ trách quản trị công ty phải đáp ứng các tiêu chuẩn sau:

a. Có hiểu biết về pháp luật;

b. Không được đồng thời làm việc cho công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty;

c. Các tiêu chuẩn khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này và quyết định của Hội đồng quản trị.

3. Hội đồng quản trị có thể bãi nhiệm Người phụ trách quản trị công ty khi cần nhưng không trái với các quy định pháp luật hiện hành về lao động. Hội đồng quản trị có thể bổ nhiệm Trợ lý Người phụ trách quản trị công ty tùy từng thời điểm.

4. Người phụ trách quản trị công ty có các quyền và nghĩa vụ sau:

a. Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông;

b. Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát;

c. Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;

d. Tham dự các cuộc họp;

e. Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật;

f. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên của Hội đồng quản trị và Kiểm soát viên;

g. Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của công ty.

h. Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan

i. Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty;

j. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

## VIII. GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH, NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC VÀ THƯ KÝ CÔNG TY

**Điều 36. Tổ chức bộ máy quản lý**

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trực thuộc sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị.Công ty có một (01) Giám đốc điều hành, các Phó giám đốc điều hành và một Kế toán trưởng.Việc bổ nhiệm miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thực hiện bằng nghị quyết Hội đồng quản trị được thông qua một cách hợp thức.

**Điều 37. Người điều hành**

1. Theo đề nghị của Giám đốc điều hành và được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị, Công ty được tuyển dụng người điều hành cần thiết, với số lượng và chất lượng phù hợp với cơ cấu và thông lệ quản lý công ty do Hội đồng quản trị đề xuất tuỳ từng thời điểm. Người điều hành phải có sự mẫn cán cần thiết để các hoạt động và tổ chức của Công ty đạt được các mục tiêu đề ra.

2. Mức lương, tiền thù lao, lợi ích và các điều khoản khác trong hợp đồng lao động đối với Giám đốc điều hành do Hội đồng quản trị quyết định và hợp đồng với những người điều hành khác do Hội đồng quản trị quyết định sau khi tham khảo ý kiến của Giám đốc điều hành.

**Điều 38. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Giám đốc điều hành**

1. Hội đồng quản trị bổ nhiệm một thành viên trong Hội đồng quản trị hoặc một người khác làm Giám đốc điều hành; ký hợp đồng trong đó quy định mức lương, thù lao, lợi ích và các điều khoản khác liên quan khác. Thông tin về mức lương, trợ cấp, quyền lợi của Giám đốc điều hành phải được báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên, được thể hiện thành mục riêng trong Báo cáo tài chính năm và được nêu trong Báo cáo thường niên của Công ty.

2. Nhiệm kỳ của Giám đốc điều hành là 05 năm và có thể được tái bổ nhiệm với số nhiệm kỳ không hạn chế. Việc bổ nhiệm có thể hết hiệu lực căn cứ vào các quy định tại hợp đồng lao động.

3. Giám đốc công ty phải có các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:

a. Có đủ năng lực hành vi dân sự và không thuộc đối tượng không được quản lý doanh nghiệp theo quy định tại Khoản 2 Điều 17 Luật Doanh nghiệp;

b. Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh của công ty.

4. Giám đốc điều hành có những quyền hạn và trách nhiệm sau:

a. Thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;

b. Quyết định tất cả các vấn đề không cần phải có nghị quyết của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất;

c. Kiến nghị số lượng và người điều hành mà Công ty cần tuyển dụng để Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm nhằm thực hiện các hoạt động quản lý tốt theo đề xuất của Hội đồng quản trị, và tư vấn để Hội đồng quản trị quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác của hợp đồng lao động của người điều hành;

d. Tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để quyết định số lượng người lao động, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, mức lương, trợ cấp, lợi ích, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ;

e. Vào ngày 31/11 hàng năm, Giám đốc điều hành phải trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính năm (05) năm;

f. Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty;

g. Chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công ty (sau đây gọi là bản dự toán) phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công ty theo kế hoạch kinh

doanh. Bản dự toán hàng năm (bao gồm cả bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ dự kiến) cho từng năm tài chính phải được trình để Hội đồng quản trị thông qua và phải bao gồm những thông tin quy định tại các quy chế của Công ty;

h. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Điều lệ này và các quy chế của Công ty, các nghị quyết của Hội đồng quản trị, hợp đồng lao động của Giám đốcđiều hành và pháp luật.

4. Giám đốc điều hành chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu.

5. Hội đồng quản trị có thể bãi nhiệm Giám đốc điều hành khi đa số thành viên Hội đồng quản trị dự họp có quyền biểu quyết tán thành và bổ nhiệm một Giám đốc điều hành mới thay thế.

**Điều 39. Thư ký Công ty**

Hội đồng quản trị chỉ định một (01) hoặc nhiều người làm Thư ký Công ty với nhiệm kỳ và những điều khoản theo quyết định của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị có thể bãi nhiệm Thư ký Công ty khi cần nhưng không trái với các quy định pháp luật hiện hành về lao động. Hội đồng quản trị cũng có thể bổ nhiệm một hay nhiều Trợ lý Thư ký Công ty tuỳ từng thời điểm. Vai trò và nhiệm vụ của Thư ký Công ty bao gồm:

a. Hỗ trợ tổ chức triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị; ghi chép các biên bản họp;

b. Hỗ trợ thành viên Hội đồng quản trị trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao;

c. Hỗ trợ Hội đồng quản trị trong áp dụng và thực hiện nguyên tắc quản trị công ty;

d. Hỗ trợ công ty trong xây dựng quan hệ cổ đông và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông;

e. Hỗ trợ công ty trong việc tuân thủ đúng các nghĩa vụ cung cấp thông tin, công khai hóa thông tin và thủ tục hành chính;

Thư ký công ty có trách nhiệm bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

## IX. BAN KIỂM SOÁT

**Điều 40. Kiểm soát viên**

1. Số lượng kiểm soát viên của Công ty là 03 thành viên. Các thành viên ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá 05 năm và Kiểm soát viên có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

2. Tiêu chuẩn và điều kiện của kiểm soát viên:

a. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không thuộc đối tượng bị cấm thành lập và quản lý doanh nghiệp theo quy định của khoản 2 Điều 17 Luật Doanh nghiệp;

b. Không phải là người có quan hệ gia đình của thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc và người quản lý khác;

c. Được đào tạo một trong các chuyên ngành về kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành phù hợp với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp;

d. Không được giữ các chức vụ quản lý công ty; không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của công ty;

e. Không làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của công ty;

f. Không là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiệm kiểm toán báo cáo tài chính của công ty trong 03 năm liền trước đó;

3. Các kiểm soát viên bầu một người trong số họ làm trưởng ban. Việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm theo nguyên tắc đa số. Ban kiểm soát phải có hơn một nửa số thành viên thường trú ở Việt Nam. Trưởng Ban kiểm soát phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Trưởng ban kiểm soát có các quyền và trách nhiệm sau:

a. Triệu tập cuộc họp Ban kiểm soát;

b. Yêu cầu Hội đồng quản trị, Giám đốc điều hành và các người điều hành khác cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo Ban kiểm soát;

c. Lập và ký báo cáo của Ban kiểm soát sau khi đã tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để trình Đại hội đồng cổ đông.

4. Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Điều lệ này có quyền gộp số quyền biểu quyết để đề cử các ứng viên Ban kiểm soát. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 20% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên.Việc ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát được thực hiện tương tự quy định tại khoản 1 Điều 29 Điều lệ này.

5. Trường hợp số lượng các ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế được công ty quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát. Việc Ban kiểm soát đương nhiệm giới thiệu thêm ứng viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Ban kiểm soát theo quy định của pháp luật.

6. Kiểm soát viên bị miễn nhiệm trong các trường hợp sau:

a. Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm kiểm soát viên theo quy định tại Luật doanh nghiệp;

b. Có đơn từ chức và được chấp thuận;

7. Kiểm soát viên bị bãi nhiệm trong các trường hợp sau:

a. Không hoàn thành nhiệm vụ, công việc được phân công;

b. Vi phạm nghiêm trọng hoặc vi phạm nhiều lần nghĩa vụ của Kiểm soát viên theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ này;

c. Thành viên đó vắng mặt không tham dự các cuộc họp của Ban kiểm soát liên tục trong vòng sáu (06) tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng.

d. Theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

**Điều 41. Ban kiểm soát**

1. Công ty phải có Ban kiểm soát và Ban kiểm soát có quyền hạn và trách nhiệm theo quy định tại Điều 170 Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này, chủ yếu là những quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

a. Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề có liên quan;

b. Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán;

c. Xin ý kiến tư vấn chuyên nghiệp độc lập hoặc tư vấn về pháp lý và đảm bảo sự tham gia của những chuyên gia bên ngoài công ty với kinh nghiệm trình độ chuyên môn phù hợp vào công việc của công ty nếu thấy cần thiết;

d. Kiểm tra các báo cáo tài chính năm, sáu tháng và quý;

đ. Thảo luận về những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc;

e. Xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của ban quản lý công ty;

g. Xem xét báo cáo của công ty về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi Hội đồng quản trị chấp thuận;

h. Xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của ban quản lý.

i.Giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc, người quản lý khác. Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc và người điều hành doanh nghiệp khác, phải thông báo bằng văn bản với Hội đồng quản trị trong vòng 48 giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.

j. Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình.

k. Xây dựng Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

l. Báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều 290 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

m. Có quyền tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Công ty lưu giữ tại trụ sở chính, chi nhánh và địa điểm khác; có quyền đến địa điểm làm việc của người quản lý và nhân viên của Công ty trong giờ làm việc.

n. Có quyền yêu cầu Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc và người quản lý khác cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty.

o. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

2. Thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc điều hành và người điều hành khác phải cung cấp tất cả các thông tin và tài liệu liên quan đến hoạt động của Công ty theo yêu cầu của Ban kiểm soát. Thư ký Công ty phải bảo đảm rằng toàn bộ bản sao các thông tin tài chính, các thông tin khác cung cấp cho các thành viên Hội đồng quản trị và bản sao các biên bản họp Hội đồng quản trị

phải được cung cấp cho thành viên Ban kiểm soát vào cùng thời điểm chúng được cung cấp cho Hội đồng quản trị.

3. Ban kiểm soát có thể ban hành các quy định về các cuộc họp của Ban kiểm soát và cách thức hoạt động của Ban kiểm soát. Ban kiểm soát phải họp tối thiểu hai (02) lần một năm và cuộc họp được tiến hành khi có từ 2/3 số Kiểm soát viên trở lên dự họp. Biên bản họp Ban kiểm soát được lập chi tiết và rõ ràng. Người ghi biên bản và các thành viên Ban kiểm soát tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp.Các biên bản họp của Ban kiểm soát phải được lưu giữ nhằm xác định trách nhiệm của từng thành viên Ban kiểm soát.

4. Mức thù lao, tiền lương và các lợi ích khác của các Kiểm soát viên do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Kiểm soát viên được thanh toán các khoản chi phí đi lại, khách sạn và các chi phí phát sinh một cách hợp lý khi họ tham gia các cuộc họp của Ban kiểm soát hoặc thực thi các hoạt động khác của Ban kiểm soát. Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định khác của pháp luật có liên quan và phải được lập thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty.

## X. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH

### Điều 42. Trách nhiệm cẩn trọng

Thành viên Hội đồng quản trị, kiểm soát viên, Giám đốc điều hành và người điều hành khác có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách thành viên các tiểu ban của Hội đồng quản trị, một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích cao nhất của Công ty.

### Điều 43. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

1. Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Giám đốc và những người điều hành khác phải công khai các lợi ích có liên quan theo quy định tại Điều 164 Luật doanh nghiệp và các quy định pháp luật khác

2. Thành viên Hội đồng quản trị, kiểm soát viên, Giám đốc điều hành và người điều hành khác không được phép sử dụng những cơ hội kinh doanh có thể mang lại lợi ích cho Công ty vì mục đích cá nhân; đồng thời không được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để tư lợi cá nhân hay để phục vụ lợi ích của tổ chức hoặc cá nhân khác.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Giám đốc và người quản lý khác có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát về các giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với chính đối tượng đó hoặc với những người có liên quan của đối tượng đó theo quy định của pháp luật. Đối với các giao dịch nêu trên do Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị chấp thuận, Công ty phải thực hiện công bố thông tin về các nghị quyết này theo quy định của pháp luật chứng khoán về công bố thông tin.

4. Hợp đồng hoặc giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, kiểm soát viên, Giám đốc điều hành, người điều hành khác hoặc những người liên quan đến họ hoặc công ty, đối tác, hiệp hội, hoặc tổ chức mà thành viên Hội đồng quản trị, kiểm soát viên, Giám đốc điều hành, người điều hành khác hoặc những người liên quan đến họ là thành viên, hoặc có liên quan lợi ích tài chính không bị vô hiệu hoá trong các trường hợp sau đây:

a. Đối với hợp đồng có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính kiểm toán và soát xét gần nhất, những yếu tố quan trọng về hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Giám đốc, người điều hành đã được báo cáo cho Hội đồng quản trị. Đồng thời, Hội đồng quản trị đã cho phép thực hiện hợp đồng hoặc giao dịch đó một cách trung thực bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng không có lợi ích liên quan;

b. Đối với những hợp đồng có giá trị từ 35% của tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính kiểm toán và soát xét gần nhất, những yếu tố quan trọng về hợp đồng hoặc giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Giám đốc, người điều hành đã được công bố cho các cổ đông không có lợi ích liên quan có quyền biểu quyết về vấn đề đó, và những cổ đông đó đã bỏ phiếu tán thành hợp đồng hoặc giao dịch này;

c. Hợp đồng hoặc giao dịch đó được một tổ chức tư vấn độc lập cho là công bằng và hợp lý xét trên mọi phương diện liên quan đến các cổ đông của công ty vào thời điểm giao dịch hoặc hợp đồng này được Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Thành viên Hội đồng quản trịkiểm soát viên, Giám đốc điều hành, người điều hành khác và những người có liên quan với các thành viên nêu trên không được sử dụng các thông tin chưa được phép công bố của công ty hoặc tiết lộ cho người khác để thực hiện các giao dịch có liên quan.

**Điều 44. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường**

1. Thành viên Hội đồng quản trị, kiểm soát viên, Giám đốc điều hành và người điều hành khác vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình với sự mẫn cán và năng lực chuyên môn phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Giám đốc, người điều hành khác, nhân viên hoặc là đại diện được Công ty uỷ quyền hoặc người đó đã hoặc đang làm theo yêu cầu của Công ty với tư cách thành viên Hội đồng quản trị, người điều hành, nhân viên hoặc đại diện theo uỷ quyền của Công ty được Công ty bồi thường khi trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (trừ các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) trong các trường hợp sau:

a. Đã hành động trung thực, cẩn trọng, mẫn cán vì lợi ích và không mâu thuẫn với lợi ích của Công ty;

b. Tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận đã không thực hiện trách nhiệm của mình.

3. Chi phí bồi thường bao gồm các chi phí phát sinh (kể cả phí thuê luật sư), chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế hoặc được coi là mức hợp lý khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép. Công ty có thể mua bảo hiểm cho những người đó để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

## XI. QUYỀN ĐIỀU TRA SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

### Điều 45. Quyền điều tra sổ sách và hồ sơ

1. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cập tại Khoản 3 Điều 14Điều lệ này có quyền trực tiếp hoặc qua người được uỷ quyền, gửi văn bản yêu cầu được kiểm tra danh sách cổ đông, các biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và sao chụp hoặc trích lục các hồ sơ đó trong giờ làm việc và tại trụ sở chính của công ty. Yêu cầu kiểm tra do đại diện được uỷ quyền của cổ đông phải kèm theo giấy uỷ quyền của cổ đông mà người đó đại diện hoặc một bản sao công chứng của giấy uỷ quyền này.

2. Thành viên Hội đồng quản trị, kiểm soát viên, Giám đốc điều hành và người điều hành khác có quyền kiểm tra sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông và những sổ sách và hồ sơ khác của Công ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.

3. Công ty phải lưu Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các báo cáo của Hội đồng quản trị. các báo cáo của Ban kiểm soát, báo cáo tài chính năm, sổ sách kế toán và bất cứ giấy tờ nào khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các cổ đông và cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các giấy tờ này.

4. Điều lệ Công ty phải được công bố trên website của công ty.

## XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

### Điều 46. Công nhân viên và công đoàn

1. Giám đốc điều hành phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, cho người lao động thôi việc, lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với người lao động và người điều hành.

2. Giám đốc điều hành phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến quan hệ của Công ty với các tổ chức công đoàn theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách quy định tại Điều lệ này, các quy chế của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

## XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

### Điều 47. Phân phối lợi nhuận

1. Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.

2. Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị có thể quyết định tạm ứng cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của công ty.

3. Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.

4. Hội đồng quản trị có thể đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.

5. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty chuyển cho cổ đông thụ hưởng. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

6. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức, lãi suất, phân phối lợi nhuận, nhận cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.

7. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

## XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, QUỸ DỰ TRỮ, NĂM TÀI CHÍNH VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN

### Điều 48. Tài khoản ngân hàng

1. Công ty mở tài khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại các ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.

2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.

3. Công ty tiến hành tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công ty mở tài khoản.

### Điều 49. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng một hàng năm và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 cùng năm. Năm tài chính đầu tiên bắt đầu từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 ngay sau ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đó.

### Điều 50. Chế độ kế toán

1. Chế độ kế toán Công ty sử dụng là Chế độ Kế toán Việt Nam (VAS) hoặc chế độ kế toán doanh nghiệp hoặc chế độ kế toán đặc thù được cơ quan có thẩm quyền ban hành khác được Bộ Tài chính chấp thuận.

2. Công ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt. Công ty lưu giữ hồ sơ kế toán theo loại quy định pháp luật kế toán và pháp luật liên quan. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công ty.

3. Công ty sử dụng đồng Việt Nam làm đơn vị tiền tệ dùng trong kế toán. Trường hợp công ty có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh chủ yếu bằng một loại ngoại tệ thì được tự chọn ngoại tệ đó làm đơn vị tiền tệ trong kế toán, chịu trách nhiệm về lựa chọn đó trước pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

## XV. BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, BÁO CÁO TÀI CHÍNH, TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN, THÔNG BÁO RA CÔNG CHÚNG

### Điều 51. Báo cáo tài chính năm, sáu tháng và quý

1. Công ty phải lập bản báo cáo tài chính năm theo quy định của pháp luật cũng như các quy định của Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước và báo cáo phải được kiểm toán theo quy định tại Điều 53 Điều lệ này, và trong thời hạn theo quy định của pháp luật kể từ khi kết thúc mỗi năm tài chính, phải nộp báo cáo tài chính hàng năm đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua cho cơ quan thuế có thẩm quyền, Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán và cơ quan đăng ký kinh doanh.

2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình về lãi và lỗ của Công ty trong năm tài chính, bảng cân đối kế toán phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình hoạt động của Công ty tính đến thời điểm lập báo cáo, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính.

3. Công ty phải lập và công bố các báo cáo sáu tháng đã soát xét và quý theo các quy định của Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán và nộp cho cơ quan thuế hữu quan và cơ quan đăng ký kinh doanh theo các quy định của Luật Doanh nghiệp.

4. Các báo cáo tài chính được kiểm toán (bao gồm ý kiến của kiểm toán viên), báo cáo sáu tháng soát xét và quý của công ty (đối với công ty niêm yết, đại chúng quy mô lớn) phải được công bố trên website của Công ty.

5. Các tổ chức, cá nhân quan tâm đều được quyền kiểm tra hoặc sao chụp bản báo cáo tài chính năm được kiểm toán, báo cáo sáu tháng soát xét và quý trong giờ làm việc của Công ty, tại trụ sở chính của Công ty và phải trả một mức phí hợp lý cho việc sao chụp.

### Điều 52. Báo cáo thường niên

Công ty phải lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

## XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY

### Điều 53. Kiểm toán

1. Đại hội đồng cổ đông thường niên chỉ định một công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị này tiến hành các hoạt động kiểm toán Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thoả thuận với Hội đồng quản trị..

2. Bản sao của báo cáo kiểm toán được gửi đính kèm báo cáo tài chính năm của Công ty.

3. Kiểm toán viên thực hiện việc kiểm toán Công ty được phép tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến Đại hội đồng cổ đông mà các cổ đông được quyền nhận và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến kiểm toán.

## XVII. CON DẤU

### Điều 54. Con dấu

1. Hội đồng Quản trị quyết định về số lượng, hình thức và nội dung con dấu của Công ty. Công ty có trách nhiệm thông báo mẫu con dấu với cơ quan đăng ký kinh doanh và con dấu được khắc theo quy định của luật pháp.

2. Hội đồng quản trị, Giám đốc điều hành sử dụng và quản lý con dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.

## XVIII. CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG VÀ THANH LÝ

### Điều 55. Chấm dứt hoạt động

1. Công ty có thể bị giải thể hoặc chấm dứt hoạt động trong những trường hợp sau:

a. Khi kết thúc thời hạn hoạt động của Công ty, kể cả sau khi đã gia hạn;

b. Toà án tuyên bố Công ty phá sản theo quy định của pháp luật hiện hành;

c. Giải thể trước thời hạn theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc giải thể Công ty trước thời hạn (kể cả thời hạn đã gia hạn) do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải thông báo hay xin chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định.

### Điều 56. Thanh lý

1. Tối thiểu sáu (06) tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động của Công ty hoặc sau khi có một quyết định giải thể Công ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm ba (03) thành viên. Hai (02) thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và một (01) thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ một công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên Công ty hoặc chuyên gia độc lập.Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý được Công ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công ty.

2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý thay mặt Công ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công ty trước Toà án và các cơ quan hành chính.

3. Tiền thu được từ việc thanh lý được thanh toán theo thứ tự sau:

a. Các chi phí thanh lý;

b. Các khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội và các quyền lợi khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể và hợp đồng lao động đã ký kết;

c. Nợ thuế;

d. Các khoản nợ khác của Công ty;

e. Phần còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến (d) trên đây được phân chia cho các cổ đông. Các cổ phần ưu đãi được ưu tiên thanh toán trước.

## XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

### Điều 57. Giải quyết tranh chấp nội bộ

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp hay khiếu nại có liên quan tới hoạt động của Công ty hay tới quyền và nghĩa vụ của các cổ đông theo quy định tại Điều lệ công ty, Luật Doanh nghiệp, các luật khác hoặc các quy định hành chính quy định giữa:

a. Cổ đông với Công ty;

b. Cổ đông với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc điều hành hay người điều hành cao cấp,

Các bên liên quan cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hoà giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị chủ trì việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu từng bên trình bày các yếu tố thực tiễn liên quan đến tranh chấp trong vòng 60 ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu chỉ định một chuyên gia độc lập để hành động với tư cách làm trung gian hòa giải cho quá trình giải quyết tranh chấp.

2. Trường hợp không đạt được quyết định hoà giải trong vòng sáu (06) tuần từ khi bắt đầu quá trình hoà giải hoặc nếu quyết định của trung gian hoà giải không được các bên chấp nhận, bất cứ bên nào cũng có thể đưa tranh chấp đó ra Trọng tài kinh tế hoặc Toà án kinh tế.

3. Các bên tự chịu chi phí của mình có liên quan tới thủ tục thương lượng và hoà giải. Việc thanh toán các chi phí của Toà án được thực hiện theo phán quyết của Toà án.

## XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

### Điều 58. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ

1. Việc bổ sung, sửa đổi Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét quyết định.

2. Trong trường hợp có những quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trong trường hợp có những quy định mới của pháp luật khác với những điều khoản trong Điều lệ này thì những quy định của pháp luật đó đương nhiên được áp dụng và điều chỉnh hoạt động của Công ty.

## XXI. NGÀY HIỆU LỰC

### Điều 59. Ngày hiệu lực

1. Bản điều lệ này gồm 21 Chương 59 Điều được Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Trung Đô nhất trí thông qua ngày 27 tháng 04 năm 2021 tại Văn phòng Công ty cổ phần Trung Đô và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này.

2. Điều lệ này là duy nhất và chính thức của Công ty.

3. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ Công ty có giá trị khi có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc tối thiểu một phần hai (1/2) tổng số thành viên Hội đồng quản trị./.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

**GIÁM ĐỐC**

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

**Nguyễn Duy Hiền**

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT
NHANTAMVIET AUDITING COMPANY

Kết nối - Phát triển

BẢN SAO

# CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

**cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi**

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

**cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi**

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

# 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 được kiểm toán** | **7 – 56** |
| ***Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2023*** | ***07 – 10*** |
| ***Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp năm 2023*** | ***11*** |
| ***Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp năm 2023*** | ***12 – 13*** |
| ***Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023*** | ***14 – 56*** |

# 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 2023 đã được kiểm toán.

**Khái quát về Công ty**

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

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

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

***Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/12/2023: 300.000.000.000 VND***

| Cổ đông | Vốn góp (VND) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|
| Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội | 30.220.320.000 | 10,07% |
| Ông Nguyễn Hồng Sơn | 47.245.290.000 | 15,75% |
| Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh | 57.196.210.000 | 19,07% |
| Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga | 40.533.340.000 | 13,51% |
| Các Cổ đông khác | 124.804.840.000 | 41,60% |
| **Cộng** | **300.000.000.000** | **100,00%** |

***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 2023, 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 56).

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

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

**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***

| Họ và tên | Chức vụ |
|---|---|
| Ông Nguyễn Hồng Sơn | Chủ Tịch |
| Ông Trần Văn Hoàn | Thành Viên |
| Ông Nguyễn Duy Hiền | Thành Viên |
| Ông Đoàn Quang Lê | Thành Viên |
| Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga | Thành viên HĐQT không điều hành |

***Ban kiểm soát***

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm |
|---|---|---|
| Ông Phan Đăng Dũng | Trưởng Ban | |
| Ông Nguyễn Mạnh Tường | Ủy viên | Miễn nhiệm ngày 27/05/2023 |
| Bà Nguyễn Thị Minh | Ủy viên | |
| Ông Trần Quốc Hùng | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 27/05/2023 |

***Ban giám đốc***

| Họ và tên | Chức vụ | |
|---|---|---|
| Ông Nguyễn Duy Hiền | Giám đốc | |
| Ông Trần Văn Hoàn | Phó Giám đốc | |
| Ông Nguyễn Bá Hoan | Phó Giám đốc | Nghỉ việc từ ngày 06/06/2023 |
| Ông Đoàn Quang Lê | 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 2023.

**Xác nhận của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính tổng hợp, 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 tổng hợp 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 tổng hợp hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp;
- Lập các Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, 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 tổng hợp.

**Cam kết khác**

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

BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY 18-09-2025
Số chứng thực 988 Quyển số 3...SCT/BS
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ
CÔNG CHỨNG VIÊN
NGUYỄN VĂN THỎA

Nghệ An, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Thay mặt Ban Giám đốc

**Giám đốc**

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

**Nguyễn Duy Hiển**

Số : 2806.02.02/2023/HĐKT-NTV2

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 2024, từ trang 07 đến trang 56, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 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 tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính 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 Tổng 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:
Tầng 2, tòa nhà Platinum Residences, số 6 Nguyễn Công Hoan, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
[T] (84-24) 3761 3399
[W] www.vpaudit.vn
[F] (84-24) 3761 5599
[E] vpa@ntva.vn
Chi nhánh tại Hà Nội:
Số 12 Phố Mễ Trì Hạ, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội
Chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh:
98 Võ Tông Phan, P. An Phú, Q. 2, TP. Hồ Chí Minh

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Trung Đô tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp trong 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 2024*

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

| **Phó Tổng Giám đốc** | **Kiểm toán viên** |
|---|---|
| **Nguyễn Thị Hạnh** | **Nguyễn Thị Tuyết** |
| GCNĐKHNKT số: 1690-2023-124-1 | GCNĐKHNKT số: 1475-2023-124-1 |

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY 18-09-2025
Số chứng thực 989 Quyển số 3 ...SCT/BS
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ

CÔNG CHỨNG VIÊN
NGUYỄN VĂN THỎA

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023**

Đơn vị tính: VNĐ

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023**

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

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp** (tiếp theo)

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

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp** (tiếp theo)

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

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp** (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN | | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **767.974.816.734** | **771.263.562.561** |
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **410** | V.23 | **761.256.326.997** | **771.439.938.081** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 300.000.000.000 | 300.000.000.000 |
| *- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *411a* | | *300.000.000.000* | *300.000.000.000* |
| *- Cổ phiếu ưu đãi* | *411b* | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 70.190.665.888 | 70.190.665.888 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5. Cổ phiếu quỹ | 415 | | - | - |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 235.822.094.322 | 235.822.094.322 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | - | - |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 155.243.566.787 | 165.427.177.871 |
| *- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước* | *421a* | | *120.427.177.871* | *72.384.310.867* |
| *- LNST chưa phân phối kỳ này* | *421b* | | *34.816.388.916* | *93.042.867.004* |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 422 | | - | - |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | | |
| **II. Nguồn kinh phí và quỹ khác** | **430** | **V.24** | **6.718.489.737** | **(176.375.520)** |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | 4.596.466.480 | (176.375.520) |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | 2.122.023.257 | - |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **1.705.751.067.796** | **1.616.203.259.211** |

Lập ngày 29 tháng 03 năm 2024

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Dương Thị Mai Huệ | Nguyễn Nam Khánh | Nguyễn Duy Hiền |

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY 18-09-2025
Số chứng thực 990 Quyển số 3 SCTBS
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ

CÔNG CHỨNG VIÊN
NGUYỄN VĂN THỎA

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

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

Đơn vị tính: VNĐ

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

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY 18-03-2025
Số chứng thực 479 / Quyển số ...SCT/BS
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ

Lập ngày 29 tháng 03 năm 2024

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Dương Thị Mai Huệ | Nguyễn Nam Khánh | Nguyễn Duy Hiền |

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ
CÔNG CHỨNG VIÊN
NGUYỄN VĂN THOA

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

**(Theo phương pháp trực tiếp)**

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

Đơn vị tính: VNĐ

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

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

Lập ngày 29 tháng 03 năm 2024

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Dương Thị Mai Huệ | Nguyễn Nam Khánh | Nguyễn Duy Hiển |

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 18-09-2025
Số chứng thực 992 Quyển số 2...SCT/BS
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ
CÔNG CHỨNG VIÊN
NGUYỄN VĂN THỎA

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
**Năm 2023**

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

**1. Hình thức sở hữu vốn** : Công ty Cổ phần

**2. Lĩnh vực kinh doanh** : Sản xuất vật liệu xây dựng;
Xây dựng dân dụng và công nghiệp;
Kinh doanh bất động sản./.

**3. Ngành nghề kinh doanh** :

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty gồm:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
- Chi tiết: Sản xuất gạch ốp lát Granite, ngói gốm sứ, gạch ngói tuynel các loại
- Chuẩn bị mặt bằng
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Chi tiết: Kinh doanh nhà ở, khách sạn, siêu thị
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Chi tiết: Tư vấn thiết kế, thẩm tra thiết kế và dự toán các công trình: dân dụng (nhà ở và công trình công cộng), công nghiệp (nhà xưởng sản xuất, công trình phụ trợ, nhà kho, công trình kỹ thuật phụ thuộc), nông nghiệp (trại chăn nuôi, trạm chế biến nông sản, trạm kho nông nghiệp). Tư vấn khảo sát địa chất công trình Tư vấn giám sát các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng
- Chi tiết: tư vấn thiết kế, thẩm tra thiết kế và dự toán các công trình: dân dụng (nhà ở và công trình công cộng), công nghiệp (nhà xưởng sản xuất, công trình phụ trợ, nhà kho, công trình kỹ thuật phụ thuộc), nông nghiệp (trại chăn nuôi, trạm chế biến nông sản, trạm kho nông nghiệp). Tư vấn khảo sát địa chất công trình.
- Cho thuê xe có động cơ
- Chi tiết: Cho thuê các loại xe máy, cẩu tháp, cẩu tự hành, xe nâng
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao
- Chi tiết: Sản xuất bê tông thương phẩm, các cấu kiện bê tông đúc sẵn, gạch không nung, vật liệu xây dựng khác
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị thi công.
- Sản xuất đá nung kết tấm lớn./.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:** Trong vòng 12 tháng

**5. Cấu trúc doanh nghiệp:**

***Các đơn vị trực thuộc:***

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

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

**7. Nhân viên**

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

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

**1. Năm tài chính**

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

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

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

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

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Ban lãnh đạo đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các

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

**3. Hình thức kế toán áp dụng**

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

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

**3. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Các khoản cho vay***

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

## 5. Nguyên tắc hạch toán các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

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

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

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

## 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

**7. Chi phí trả trước**

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

***Công cụ, dụng cụ***

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

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

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

**8. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

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

**9. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

***Giá trị thương hiệu***

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

## 10. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

| Loại tài sản cố định | Số năm |
|---|---|
| Cơ sở hạ tầng | 25 |

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

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

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

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

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

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

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

## 14. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

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

- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, bên Nợ tài khoản Vay và nợ thuê tài chính được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;
- Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.
- Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối năm khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

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

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

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

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

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

## 17. Vốn chủ sở hữu

***Vốn đầu tư của chủ sở hữu***

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

***Thặng dư vốn cổ phần***

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

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

***Các quỹ khác***

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

## 18. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

## 19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.

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

***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

***Tiền lãi***

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

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

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

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

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

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

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

**21. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.**

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

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

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

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

**22. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

**25. Bên liên quan**

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

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

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

## 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 | 894.780.361 | 2.551.061.804 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 12.338.202.905 | 11.521.858.578 |
| **Cộng** | **13.232.983.266** | **14.072.920.382** |

### 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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 |
|---|---|---|
| Sacmi Singapore Pte Ltd | 84.807.141 | 2.272.801.315 |
| Sacmi Hongkong Ltd | 646.100.437 | - |
| Công ty TNHH thiết kế quảng cáo và TTNT Hoàng Kim | 1.169.909.240 | - |
| Hongkong Shingle Co., Limited | 520.978.227 | - |
| Các đối tượng khác | 5.141.623.285 | 8.637.314.450 |
| **Cộng** | **7.563.418.330** | **10.910.115.765** |

## 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Cho Ông Biện Văn Luận vay | 90.000.000 | 90.000.000 |
| | **90.000.000** | **90.000.000** |

## 6. Phải thu khác

### a) Ngắn hạn

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

### b) Dài hạn

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| **Dài hạn** | **677.632.341** | - | - | - |
| Ký cược, ký quỹ | 677.632.341 | - | - | - |
| **Cộng** | **677.632.341** | - | - | - |

## 7. Nợ xấu

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

## 8. Hàng tồn kho

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

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

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

## 9. Chi phí trả trước

### a) Chi phí trả trước ngắn hạn

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

### b) Chi phí trả trước dài hạn

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

## 10. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

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

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

## 11. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

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

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

## 12. Tăng giảm Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

## 14. Phải trả người bán ngắn hạn

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

## 15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

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

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

***Thuế giá trị gia tăng***

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

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

***Các loại thuế khác***

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

## 17. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

## 18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

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

## 19. Phải trả khác

### a. Các khoản phải trả ngắn hạn khác

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

### b.Các khoản phải trả dài hạn khác

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

## 20. Vay và nợ thuê tài chính

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

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

(a) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 45/HM23/NAN ký ngày 04 tháng 04 năm 2023 với hạn mức cho vay là 120.000.000.000 đồng nhằm mục đích phục vụ sản suất kinh doanh với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm và Hợp đồng bảo đảm sau:

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

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

(b) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023-HĐCVHM/NHCT442-TRUNGDO ký ngày 22 tháng 05 năm 2023 với hạn mức 200.000.000.000 đồng nhằm mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm và Hợp đồng bảo đảm sau:

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 03-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 05-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 04-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2019/HĐBĐ/NHCT442 ngày 08/01/2019 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2019/HĐBĐ/NHCT442 ngày 08/01/2019 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp động sản số 01/2019/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÔ ngày 17/12/2019 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2022/HĐBĐ/NHCT442 – TRUNG ĐÔ ký kết ngày 09/09/2022 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp Động sản số 01/2023/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÔ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp Tài sản số 02/2023/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÔ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp Động sản số 03/2023/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÔ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-2014/HĐTC ngày 01/04/2014 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 02-2010/HĐTC ngày 08/12/2010 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp động sản số 02/2014 ngày 21/10/2014 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-2014/HĐTC ngày 01/04/2014 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh)

+ Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 01-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số 02-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 06-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 02-2011/HĐTC ngày 08/11/2011 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-2013/HĐTC ngày 26/10/2013 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2022/HĐBĐ/NHCT442 TRUNG ĐÔ ký ngày 12/09/2022 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2022/HĐBĐ/NHCT442 ký ngày 12/09/2022 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

(c) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Quân Đội MB - Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng tín dụng số 166424.23.810.2122685-TD ký ngày 17 tháng 10 năm 2023 với hạn mức 20.000.000.000 đồng nhằm mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng :

- Máy kỹ thuật số SG1024 theo: Hợp đồng số 01-2020/TDGX ngày 10/12/2020 giữa công ty CP Trung Đô và Guangxi Nanning Delanya commerce & Trade Co., LTD

+ Invoice số: DLY20210120 ngày 20/1/2021 do Guangxi Nanning Delanya commerce & Trade Co., LTD phát hành

+ Tờ khai hải quan số 103810843730 ngày 26/2/2021

- Hợp đồng tiền gửi

+ Số : 0121600030172005 do Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Nghệ An phát hành ngày 06/06/2022

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

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

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

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

**b, Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

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

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

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

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

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

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

## 21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

## 22. Quỹ phát triển Khoa học và Công nghệ

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

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

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

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

## 23. Vốn chủ sở hữu

### *a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **Số dư đầu năm trước** | **300.000.000.000** | **70.190.665.888** | **235.822.094.322** | **120.384.310.867** | **726.397.071.077** |
| Lãi/ (lỗ) trong năm trước | - | - | - | 93.042.867.004 | 93.042.867.004 |
| Chia cổ tức | - | - | - | (48.000.000.000) | (48.000.000.000) |
| **Số dư đầu năm nay** | **300.000.000.000** | **70.190.665.888** | **235.822.094.322** | **165.427.177.871** | **771.439.938.081** |
| Lãi/(lỗ) trong năm này | - | - | - | 34.816.388.916 | 34.816.388.916 |
| Chia cổ tức | - | - | - | (45.000.000.000) | (45.000.000.000) |
| **Số dư cuối năm** | **300.000.000.000** | **70.190.665.888** | **235.822.094.322** | **155.243.566.787** | **761.256.326.997** |

Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

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

*b) Cổ phiếu*

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**b) Phân phối lợi nhuận**

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

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

## 24. Nguồn kinh phí và quỹ khác

### a) Nguồn kinh phí

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Số đầu năm | (176.375.520) | 2.500.000.000 |
| Nguồn kinh phí được cấp | 5.400.000.000 | 8.600.000.000 |
| Chi sự nghiệp trong năm | (627.158.000) | (11.276.375.520) |
| **Số cuối năm** | **4.596.466.480** | **(176.375.520)** |

### b) Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ

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

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

## 25. Các khoản mục ngoài bảng Cân đối kế toán

### a, Ngoại tệ các loại

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Dollar Mỹ (USD) | 626,75 | 531,26 |
| Euro (EUR) | 100,00 | 100,00 |

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

### 1. Doanh thu bán hàng

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

### 2. Giá vốn hàng bán

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

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi, cho vay | 1.437.078.153 | 7.501.985.404 |
| Lãi trái phiếu | 112.750.000 | 127.750.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh | 20.898.078 | 272.327.178 |
| **Cộng** | **1.570.726.231** | **7.902.062.582** |

### 4. Chi phí tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay | 39.179.840.085 | 15.696.759.924 |
| Chênh lệch tỷ giá | 61.352.640 | 184.236.412 |
| **Cộng** | **39.241.192.725** | **15.880.996.336** |

## 5. Chi phí bán hàng

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

## 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

## 7. Thu nhập khác

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

## 8. Chi phí khác

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

## 9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

## 10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

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

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

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm | 30.000.000 | 30.000.000 |
| **Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm** | **30.000.000** | **30.000.000** |

## 11. Chi phí sản xuất theo yếu tố

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

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

| | Năm nay |
|---|---|
| Lãi tiền gửi nhập gốc | 1.494.971.190 |

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Thông tin bên liên quan

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

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

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

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

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

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

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

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| **Ông Trần Văn Hoàn** | | |
| *Trả tiền vay cá nhân* | 1.410.000.000 | 400.000.000 |
| *Tạm ứng* | 202.000.000 | 2..000.000 |
| *Hoàn ứng* | - | 4.000.000 |
| **Ông Nguyễn Duy Hiền** | | |
| *Cho công ty vay tiền* | - | 300.000.000 |
| *Trả tiền vay cá nhân* | 900.000.000 | - |
| *Hoàn ứng* | 20.000.000 | - |
| **Ông Đoàn Quang Lê** | | |
| *Trả tiền vay cá nhân* | - | 2.000.000.000 |
| **Ông Nguyễn Nam Khánh** | | |
| *Cho công ty vay tiền* | - | 2.150.000.000 |
| *Trả tiền vay cá nhân* | 600.000.000 | 1.550.000.000 |

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

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

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP | Cổ đông lớn |

## 2. Thông tin về bộ phận

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

**a, Thông tin về lĩnh vực kinh doanh**

**Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:**

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

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

| | Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng | Lĩnh vực cung cấp dịch vụ | Lĩnh vực kinh doanh bất động sản | Lĩnh vực khác | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **Năm nay** | | | | | |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 400.959.389.775 | 17.009.800.708 | 99.698.253.691 | 928.065.348 | 518.595.509.522 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận | - | - | - | - | - |
| ***Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*** | **400.959.389.775** | **17.009.800.708** | **99.698.253.691** | **928.065.348** | **518.595.509.522** |
| Chi phí trực tiếp của bộ phận | 325.424.433.765 | 11.653.665.319 | 53.748.325.564 | 1.312.395.312 | 392.138.819.960 |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận | 75.534.956.009 | 5.356.135.389 | 45.949.928.127 | (384.329.964) | 126.456.689.562 |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận | | | | | 45.928.860.902 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh ( không bao gồm doanh thu và chi phí tài chính) | | | | | 80.527.828.660 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | | 1.570.726.231 |
| Chi phí tài chính | | | | | 39.241.192.725 |
| Thu nhập khác | | | | | 2.173.935.578 |
| Chi phí khác | | | | | 1.534.032.720 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | | 8.680.876.108 |
| ***Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp*** | | | | | ***34.816.388.916*** |
| ***Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác*** | ***76.618.582.659*** | ***3.250.371.122*** | ***19.051.153.524*** | ***177.342.278*** | ***99.097.449.582*** |
| ***Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn*** | ***48.714.428.169*** | ***2.066.600.099*** | ***12.112.806.289*** | ***112.754.992*** | **63.006.589.550** |

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

| | Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng | Lĩnh vực cung cấp dịch vụ | Lĩnh vực kinh doanh bất động sản | Lĩnh vực khác | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **Số cuối năm** | | | | | |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận | 1.245.885.859.573 | 52.853.906.697 | 309.788.591.227 | 2.883.742.153 | 1.611.412.099.649 |
| Tài sản phân bổ cho bộ phận | 24.781.295.784 | 1.051.290.762 | 6.161.850.743 | 57.359.080 | 32.051.796.370 |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận | | | | | 44.078.955.642 |
| ***Tổng tài sản*** | | | | | **1.687.542.851.661** |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận | 78.851.867.992 | 3.345.113.231 | 19.606.458.259 | 182.511.467 | 101.985.950.949 |
| Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận | 584.298.247.967 | 24.787.539.600 | 145.285.324.256 | 1.352.423.639 | 755.723.535.462 |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | - | - | - | - | 61.858.548.517 |
| ***Tổng nợ phải trả*** | | | | | **919.568.034.928** |

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

## 3. Quản lý rủi ro tài chính

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

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

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

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

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

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

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

Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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

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

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

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

**C, Rủi ro thị trường**

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

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

***Rủi ro ngoại tệ***

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

***Rủi ro lãi suất***

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

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

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

***Rủi ro về giá khác***

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

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

| | Giá trị sổ sách | | Giá trị hợp lý | |
|---|---|---|---|---|
| | Số cuối năm | Số đầu năm | Số cuối năm | Số đầu năm |
| **Tài sản tài chính** | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 13.232.983.266 | 14.072.920.382 | 13.232.983.266 | 14.072.920.382 |
| Phải thu khách hàng | 106.802.074.886 | 118.475.504.485 | 106.802.074.886 | 118.475.504.485 |
| Phải thu về cho vay | 90.000.000 | 90.000.000 | 90.000.000 | 90.000.000 |
| Các khoản phải thu khác | 10.265.800.317 | 13.120.017.641 | 10.265.800.317 | 13.120.017.641 |
| Tài sản tài chính sẵn sàng để bán | 1.000.000.000 | 1.500.000.000 | 1.000.000.000 | 1.500.000.000 |
| Tài sản tài chính nắm giữ đến ngày đáo hạn | 7.462.313.886 | 33.019.205.480 | 7.462.313.886 | 33.019.205.480 |
| **Cộng** | **138.853.172.355** | **180.277.647.988** | **138.853.172.355** | **180.277.647.988** |

| | Giá trị sổ sách | | Giá trị hợp lý | |
|---|---|---|---|---|
| | Số cuối năm | Số đầu năm | Số cuối năm | Số đầu năm |
| **Nợ phải trả tài chính** | | | | |
| Vay và nợ | 688.537.747.159 | 426.296.648.060 | 688.537.747.159 | 426.296.648.060 |
| Phải trả người bán | 81.709.391.503 | 251.749.105.319 | 81.709.391.503 | 251.749.105.319 |
| Các khoản phải trả khác | 100.736.865.507 | 81.216.160.139 | 100.736.865.507 | 81.216.160.139 |
| **Cộng** | **870.984.004.169** | **759.261.913.518** | **870.984.004.169** | **759.261.913.518** |

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt, tiền gửi ngân hàng ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải trả cho người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương giá trị sổ sách của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu và cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, rủi ro, khả năng trả nợ và tính chất rủi ro liên quan đến khoản nợ. Trên cơ sở đánh giá này Công ty ước tính dự phòng cho phần có khả năng không thu hồi được.

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

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

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

## 6. Thông tin so sánh

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

Lập ngày 29 tháng 3 năm 2024

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Dương Thị Mai Huệ | Nguyễn Nam Khánh | Nguyễn Duy Hiền |

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY 16-09-2025
Số chứng thực 993 Quyển số 3.SCT/BS
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ

CÔNG CHỨNG VIÊN
NGUYỄN VĂN THỎA

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

| | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Dự phòng | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Dự phòng |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp | Trên 3 năm | 457.391.854 | (457.391.854) | Trên 3 năm | 457.391.854 | (457.391.854) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 379 | Trên 3 năm | 414.461.000 | (414.461.000) | Trên 3 năm | 414.461.000 | (414.461.000) |
| Công ty Thuỷ điện Quế phong | Trên 3 năm | 416.626.050 | (416.626.050) | Trên 3 năm | 416.626.050 | (416.626.050) |
| Ông Phan Huy Sỹ | Trên 3 năm | 561.036.345 | (561.036.345) | Trên 3 năm | 561.036.345 | (561.036.345) |
| ĐL Công ty TNHH TM&DV Thanh Dũng | Trên 3 năm | 436.601.291 | (436.601.291) | Trên 3 năm | 571.601.291 | (571.601.291) |
| Công ty Cổ phần ĐTTM và DV Thành Đạt | Trên 3 năm | 470.874.385 | (470.874.385) | Trên 3 năm | 470.874.385 | (470.874.385) |
| Công ty TNHH TM&DV Đăng Hà | Trên 3 năm | 454.592.000 | (454.592.000) | Trên 3 năm | 454.592.000 | (454.592.000) |
| ĐL CHVLXD Tiến An-Bỉm Sơn-T.Hoá | Trên 3 năm | 368.836.168 | (368.836.168) | Trên 3 năm | 418.836.168 | (418.836.168) |
| Công ty Cổ phần ĐT&PT Dịch vụ Nghệ An | Trên 3 năm | 420.388.150 | (420.388.150) | Trên 3 năm | 420.388.150 | (420.388.150) |
| Các tổ chức và cá nhân khác | | 15.811.880.894 | (14.616.783.065) | | 15.713.225.039 | (14.260.335.460) |
| **Cộng** | | **19.812.688.137** | **(18.617.590.308)** | | **19.899.032.282** | **(18.446.142.703)** |

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT
NHANTAMVIET AUDITING COMPANY

BẢN SAO

# CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

**cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi**

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

**cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 được kiểm toán** | **7 – 59** |
| ***Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024*** | ***07 – 10*** |
| ***Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp năm 2024*** | ***11*** |
| ***Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp năm 2024*** | ***12 – 13*** |
| ***Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2024*** | ***14 – 59*** |

# 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 2024 đã được kiểm toán.

**Khái quát về Công ty**

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

Trong quá trình hoạt động Công ty đã (12) mười hai lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh về việc thay đổi người đại diện pháp luật của công ty. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 số 2900324272 được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp ngày 14 tháng 04 năm 2021 về việc thay đổi người đại diện pháp luật của công ty.

***Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 12: 300.000.000.000 VND***

***Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/12/2024: 300.000.000.000 VND***

| Cổ đông | Vốn góp (VND) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|
| Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội | 30.220.320.000 | 10,07% |
| Ông Nguyễn Hồng Sơn | 47.245.290.000 | 15,75% |
| Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh | 57.196.210.000 | 19,07% |
| Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga | 40.533.340.000 | 13,51% |
| Các Cổ đông khác | 124.804.840.000 | 41,60% |
| **Cộng** | **300.000.000.000** | **100,00%** |

***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 2024, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 59).

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

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2024 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.

**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***

| Họ và tên | Chức vụ |
|---|---|
| Ông Nguyễn Hồng Sơn | Chủ Tịch |
| Ông Trần Văn Hoàn | Thành Viên |
| Ông Nguyễn Duy Hiền | Thành Viên |
| Ông Đoàn Quang Lê | Thành Viên |
| Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga | Thành viên HĐQT không điều hành |

***Ban kiểm soát***

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm |
|---|---|---|
| Ông Phan Đăng Dũng | Trưởng Ban | |
| Bà Nguyễn Thị Minh | Ủy viên | |
| Ông Trần Quốc Hùng | Ủy viên | |

***Ban giám đốc***

| Họ và tên | Chức vụ |
|---|---|
| Ông Nguyễn Duy Hiền | Giám đốc |
| Ông Trần Văn Hoàn | Phó Giám đốc |
| Ông Đoàn Quang Lê | 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 2024.

**Xác nhận của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính tổng hợp, 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 tổng hợp 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 tổng hợp hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp;
- Lập các Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, 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 tổng hợp.

**Cam kết khác**

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

Nghệ An, ngày 29 tháng 03 năm 2025
Thay mặt Ban Giám đốc
**Giám đốc**




**Nguyễn Duy Hiền**

Số : 0407.01.02/2024/BCTC-NTV2

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 2025, từ trang 07 đến trang 59, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 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 tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính 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 Tổng 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:
Tầng 2, tòa nhà Platinum Residences, số 6 Nguyễn Công Hoan, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
[T] (84-24) 3761 3399 [F] (84-24) 3761 5599
[W] www.//vpaudit.vn [E] vpa@ntva.vn
Chi nhánh tại Hà Nội:
Số 12 Phố Mễ Trì Hạ, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội
Chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh:
98 Vũ Tông Phan, P. An Phú, Q. 2, TP. Hồ Chí Minh

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Trung Đô tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp trong 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 2025*

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

| **Phó Tổng Giám đốc** | **Kiểm toán viên** |
|---|---|
| **Nguyễn Thị Hạnh** | **Phạm Văn Tuân** |
| GCNĐKHNKT số: 1690-2023-124-1 | GCNĐKHNKT số: 4497-2023-124-1 |

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

NGÀY 19-09-2025

Số chứng thực 1008 Quyển số 3...SCTBS

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ

CÔNG CHỨNG VIÊN

NGUYỄN VĂN THỎA

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024**

Đơn vị tính: VNĐ

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| | | | VND | VND |
| **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **584.129.104.268** | **655.221.064.027** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | V.1 | **9.890.781.731** | **13.232.983.266** |
| 1. Tiền | 111 | | 9.890.781.731 | 13.232.983.266 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | - |
| **II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | | **1.000.000.000** | **7.462.313.886** |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | - | - |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | - | - |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | V.2 | 1.000.000.000 | 7.462.313.886 |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **95.278.553.663** | **105.426.070.884** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 97.922.860.251 | 106.802.074.886 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 5.895.894.145 | 7.563.418.330 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | V.5a | - | 90.000.000 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.6a | 10.475.659.373 | 9.588.167.976 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.7 | (19.015.860.106) | (18.617.590.308) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | V.8 | **462.958.040.555** | **496.723.019.517** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 466.336.845.305 | 500.471.603.835 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (3.378.804.750) | (3.748.584.318) |
| **V. Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **15.001.728.320** | **32.376.676.474** |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.9a | 1.627.625.069 | 2.530.704.098 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 10.527.394.033 | 26.247.612.865 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.15 | 2.846.709.218 | 3.598.359.511 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp** (tiếp theo)

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| | | | VND | VND |
| **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **997.433.396.697** | **1.050.530.003.769** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **313.767.000** | **677.632.341** |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | V.5b | 80.000.000 | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.6b | 233.767.000 | 677.632.341 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| **II . Tài sản cố định** | **220** | | **824.009.665.750** | **886.820.785.510** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.10 | 824.009.665.750 | 886.770.785.523 |
| *- Nguyên giá* | *222* | | 1.457.414.567.664 | 1.444.813.866.797 |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | *223* | | (633.404.901.914) | (558.043.081.274) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| *- Nguyên giá* | *225* | | - | - |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | *226* | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.11 | - | 49.999.987 |
| *- Nguyên giá* | *228* | | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | *229* | | (1.000.000.000) | (950.000.013) |
| **III. Bất động sản đầu tư** | **230** | | **74.783.135.570** | **79.105.407.722** |
| - Nguyên giá | 231 | V.12 | 100.239.930.974 | 100.239.930.974 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế | 232 | | (25.456.795.404) | (21.134.523.252) |
| **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | | **70.991.957.086** | **53.405.085.924** |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.13 | 70.991.957.086 | 53.405.085.924 |
| **V. Đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | | - | **1.000.000.000** |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | - | - |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | - | - |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | - | - |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | V.2 | - | 1.000.000.000 |
| **VI. Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **27.334.871.290** | **29.521.092.272** |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.9b | 27.334.871.290 | 29.521.092.272 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | - | - |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **270** | | **1.581.562.500.965** | **1.705.751.067.796** |

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp** (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| | | | VND | VND |
| **C. NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **816.992.432.225** | **937.776.251.063** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **440.125.993.270** | **511.558.220.189** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.14 | 80.540.125.086 | 81.709.391.503 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.16 | 5.558.851.857 | 7.905.545.723 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.15 | 4.577.101.531 | 6.261.336.263 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 8.327.078.588 | 11.723.376.446 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.17 | 8.081.882.549 | 5.936.664.261 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | V.18 | 6.542.570.215 | 647.637.277 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.19a | 69.951.508.582 | 80.387.440.272 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.20a | 251.678.166.250 | 312.118.119.832 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | 2.317.179.638 | 2.317.179.638 |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | V.21 | 2.551.528.974 | 2.551.528.974 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ | 324 | | - | - |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **376.866.438.955** | **426.218.030.874** |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | - |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | - | - |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.19b | 3.065.650.093 | 2.689.384.528 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.20b | 364.497.718.492 | 376.419.627.327 |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | V.22 | 9.303.070.370 | 47.109.019.019 |

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN | | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| | | | VND | VND |
| **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **764.570.068.740** | **767.974.816.734** |
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **410** | V.23 | **759.864.320.791** | **761.256.326.997** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 300.000.000.000 | 300.000.000.000 |
| *- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *411a* | | *300.000.000.000* | *300.000.000.000* |
| *- Cổ phiếu ưu đãi* | *411b* | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 70.190.665.888 | 70.190.665.888 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5. Cổ phiếu quỹ | 415 | | - | - |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 235.822.094.322 | 235.822.094.322 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | - | - |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 153.851.560.581 | 155.243.566.787 |
| *- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước* | *421a* | | *140.243.566.788* | *120.427.177.871* |
| *- LNST chưa phân phối kỳ này* | *421b* | | *13.607.993.793* | *34.816.388.916* |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 422 | | - | - |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | | |
| **II. Nguồn kinh phí và quỹ khác** | **430** | **V.24** | **4.705.747.949** | **6.718.489.737** |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | 2.819.505.048 | 4.596.466.480 |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | 1.886.242.901 | 2.122.023.257 |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **1.581.562.500.965** | **1.705.751.067.796** |

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY 18-09-2025
Số chứng thực 1061 Quyển số 2...SCT/BS
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ

Lập ngày 29 tháng 03 năm 2025

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Dương Thị Mai Huệ | Nguyễn Nam Khánh | Nguyễn Duy Hiền |

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ
CÔNG CHỨNG VIÊN
NGUYỄN VĂN TUẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024**

Đơn vị tính: VNĐ

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|---|---|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | | 483.049.215.328 | 522.796.154.747 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | 3.376.376.704 | 4.200.645.225 |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | VI.1 | 479.672.838.624 | 518.595.509.522 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 407.194.231.400 | 392.138.819.960 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 72.478.607.224 | 126.456.689.562 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 248.229.170 | 1.570.726.231 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 44.386.793.563 | 39.241.192.725 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 43.809.671.573 | 39.179.840.085 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | VI.5 | 22.183.870.345 | 23.984.972.861 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.6 | 20.576.503.747 | 21.943.888.041 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | (14.420.331.261) | 42.857.362.166 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.7 | 37.124.030.668 | 2.173.935.578 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.8 | 1.313.621.347 | 1.534.032.720 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | 35.810.409.321 | 639.902.858 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 21.390.078.060 | 43.497.265.024 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | VI.9 | 7.782.084.267 | 8.680.876.108 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 13.607.993.793 | 34.816.388.916 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.10 | 454 | 1.161 |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | VI.10 | 454 | 1.161 |

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY 18-09-2025
Số chứng thực ... Quyển số ... SCT/BS
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ

Lập ngày 29 tháng 03 năm 2025

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Dương Thị Mai Huệ | Nguyễn Nam Khánh | Nguyễn Duy Hiền |

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ - S.Đ.K.H.Đ: 558 - C.T.H.Đ - P.TRƯỜNG VINH - T.NGHỆ AN

CÔNG CHỨNG VIÊN
NGUYỄN VĂN THỎA

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ - M.S.D.N: 2900324272 - TP VINH T.NGHỆ AN

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

**(Theo phương pháp trực tiếp)**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024**

Đơn vị tính: VNĐ

| | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|---|---|---|
| **I.** | **Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| 1. | Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | | 512.319.787.329 | 564.916.694.825 |
| 2. | Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 02 | | (279.838.248.006) | (387.463.700.553) |
| 3. | Tiền chi trả cho người lao động | 03 | | (52.254.502.561) | (67.472.554.889) |
| 4. | Tiền lãi vay đã trả | 04 | | (43.955.243.404) | (36.877.231.800) |
| 5. | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 05 | | (8.680.876.108) | (22.687.909.825) |
| 6. | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | | 5.797.957.156 | 23.490.169.955 |
| 7. | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | | (30.405.344.364) | (40.358.449.485) |
| | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | ***20*** | | ***102.983.530.042*** | ***33.547.018.228*** |
| **II.** | **Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | |
| 1. | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (28.585.520.464) | (308.511.201.618) |
| 2. | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | 117.500.000 |
| 3. | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (1.000.000.000) | - |
| 4. | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 8.472.313.886 | 27.551.862.784 |
| 5. | Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | - |
| 6. | Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | - |
| 7. | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 71.193.323 | 528.930.892 |
| | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | ***30*** | | ***(21.042.013.255)*** | ***(280.312.907.943)*** |

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

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|---|---|
| **III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu | 31 | | - | - |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | - | - |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 500.618.508.901 | 846.381.792.356 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (560.580.371.318) | (584.140.693.257) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (25.321.855.905) | (16.315.146.500) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | ***40*** | | ***(85.283.718.322)*** | ***245.925.952.599*** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong năm** | **50** | | **(3.342.201.535)** | **(839.937.116)** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | **60** | **V.1** | **13.232.983.266** | **14.072.920.382** |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| **Tiền và tương đương tiền cuối năm** | **70** | **V.1** | **9.890.781.731** | **13.232.983.266** |

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY 18-09-2025
Số chứng thực 1853 Quyển số 3.SCT/BS
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ

Lập ngày 29 tháng 03 năm 2025

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Dương Thị Mai Huệ | Nguyễn Nam Khánh | Nguyễn Duy Hiển |

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ
CÔNG CHỨNG VIÊN
NGUYỄN VĂN THỎA

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
## Năm 2024

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

**1. Hình thức sở hữu vốn** : Công ty Cổ phần

**2. Lĩnh vực kinh doanh** : Sản xuất vật liệu xây dựng;
Xây dựng dân dụng và công nghiệp;
Kinh doanh bất động sản./.

**3. Ngành nghề kinh doanh** :

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty gồm:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
- Chi tiết: Sản xuất gạch ốp lát Granite, ngói gốm sứ, gạch ngói tuynel các loại
- Chuẩn bị mặt bằng
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Chi tiết: Kinh doanh nhà ở, khách sạn, siêu thị
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Chi tiết: Tư vấn thiết kế, thẩm tra thiết kế và dự toán các công trình: dân dụng (nhà ở và công trình công cộng), công nghiệp (nhà xưởng sản xuất, công trình phụ trợ, nhà kho, công trình kỹ thuật phụ thuộc), nông nghiệp (trại chăn nuôi, trạm chế biến nông sản, trạm kho nông nghiệp). Tư vấn khảo sát địa chất công trình Tư vấn giám sát các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng
- Chi tiết: tư vấn thiết kế, thẩm tra thiết kế và dự toán các công trình: dân dụng (nhà ở và công trình công cộng), công nghiệp (nhà xưởng sản xuất, công trình phụ trợ, nhà kho, công trình kỹ thuật phụ thuộc), nông nghiệp (trại chăn nuôi, trạm chế biến nông sản, trạm kho nông nghiệp), tư vấn khảo sát địa chất công trình.
- Cho thuê xe có động cơ
- Chi tiết: Cho thuê các loại xe máy, cẩu tháp, cẩu tự hành, xe nâng
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao
- Chi tiết: Sản xuất bê tông thương phẩm, các cấu kiện bê tông đúc sẵn, gạch không nung, vật liệu xây dựng khác
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị thi công
- Sản xuất đá nung kết tấm lớn./.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:** Trong vòng 12 tháng

**5. Cấu trúc doanh nghiệp:**

***Các đơn vị trực thuộc:***

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

**6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC:** Số liệu trên BCTC Tổng hợp năm 2024 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu BCTC Tổng hợp năm 2023.

**7. Nhân viên**

Hiện tại Công ty có 492 nhân viên đang làm việc.

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

**1. Năm tài chính**

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

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

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

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

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Ban lãnh đạo đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các

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

**3. Hình thức kế toán áp dụng**

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

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

**3. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (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 TMCP Ngoại thương Việt Nam (Ngân hàng Doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch).

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

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

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

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

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

***Các khoản cho vay***

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

## 5. Nguyên tắc hạch toán các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

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

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

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

## 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

## 7. Chi phí trả trước

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

***Công cụ, dụng cụ***

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

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

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

## 8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

## 9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

***Giá trị thương hiệu***

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

## 10. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

| Loại tài sản cố định | Số năm |
|---|---|
| Cơ sở hạ tầng | 25 |

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

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

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

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

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

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

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

## 14. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh:
- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, bên Nợ tài khoản Vay và nợ thuê tài chính được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;
- Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối năm khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

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

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

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

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

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

## 17. Vốn chủ sở hữu

***Vốn đầu tư của chủ sở hữu***

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

***Thặng dư vốn cổ phần***

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

*Các quỹ khác*

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

## 18. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

## 19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

*Doanh thu bán bất động sản*

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

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

*Tiền lãi*

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

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

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

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

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

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

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

**21. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.**

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

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

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ

khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

**22. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

**25. Bên liên quan**

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

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

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

## 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 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 1.060.381.941 | 894.780.361 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 8.830.399.790 | 12.338.202.905 |
| **Cộng** | **9.890.781.731** | **13.232.983.266** |

### 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| ***Ngắn hạn*** | ***1.000.000.000*** | - | ***7.462.313.886*** | - |
| Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Phương Đông | - | - | 7.462.313.886 | |
| Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 1.000.000.000 | - | - | - |
| ***Dài hạn*** | - | | ***1.000.000.000*** | |
| Trái phiếu Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | - | - | 1.000.000.000 | - |
| **Cộng** | **1.000.000.000** | - | **8.462.313.886** | - |

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

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Taseco | 9.257.972.164 | 9.257.972.164 |
| Công ty TNHH Vĩ Năng | 8.064.532.003 | 9.230.005.325 |
| Các khách hàng khác | 80.600.356.084 | 88.314.097.397 |
| **Cộng** | **97.922.860.251** | **106.802.074.886** |

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 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Sacmi Singapore Pte Ltd | 5.413.149 | 84.807.141 |
| Sacmi Hongkong Ltd | 646.100.437 | 646.100.437 |
| Công ty TNHH thiết kế quảng cáo và TTNT Hoàng Kim | 663.416.880 | 1.169.909.240 |
| Hongkong Shingle Co., Limited | - | 520.978.227 |
| Các đối tượng khác | 4.580.963.679 | 5.141.623.285 |
| **Cộng** | **5.895.894.145** | **7.563.418.330** |

## 5. Phải thu về cho vay

### a) Ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Cho Ông Biện Văn Luận vay | - | 90.000.000 |
| **Cộng** | **-** | **90.000.000** |

### b) Dài hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Cho Ông Biện Văn Luận vay | 80.000.000 | - |
| **Cộng** | **80.000.000** | **-** |

## 6. Phải thu khác

### a) Ngắn hạn

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| ***Phải thu các bên liên quan*** | ***253.278.000*** | - | ***253.278.000*** | - |
| Tạm ứng cho thành viên có liên quan | 253.278.000 | - | 253.278.000 | - |
| ***Phải thu các tổ chức và cá nhân khác*** | ***10.222.381.373*** | - | ***9.334.889.976*** | - |
| Tạm ứng | 2.601.306.515 | - | 2.460.419.852 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 2.421.092.341 | - | 1.942.595.000 | - |
| Lãi tiền gửi dự thu | - | - | 41.983.883 | - |
| Các khoản phải thu khác | 5.199.982.517 | - | 4.889.891.241 | - |
| **Cộng** | **10.475.659.373** | - | **9.588.167.976** | - |

### b) Dài hạn

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Ký cược, ký quỹ | 233.767.000 | - | 677.632.341 | - |
| **Cộng** | **233.767.000** | - | **677.632.341** | - |

## 7. Nợ xấu

Chi tiết các khoản nợ xấu được trình bày tại phụ lục 1 (trang 59).

## 8. Hàng tồn kho

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên liệu, vật liệu | 64.677.380.551 | - | 73.987.340.596 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 1.393.953.066 | - | 1.561.988.281 | - |
| Chi phí SXKD dở dang | 109.086.362.693 | - | 140.481.255.623 | - |
| Thành phẩm | 289.960.397.729 | (3.378.804.750) | 283.910.082.392 | (3.748.584.318) |
| Hàng hoá | 1.218.360.526 | - | 530.936.943 | - |
| **Cộng** | **466.336.845.305** | **(3.378.804.750)** | **500.471.603.835** | **(3.748.584.318)** |

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

## 9. Chi phí trả trước

### a) Chi phí trả trước ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 1.627.625.069 | 2.530.704.098 |
| **Cộng** | **1.627.625.069** | **2.530.704.098** |

### b) Chi phí trả trước dài hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí bồi thường, GPMB | 14.893.397.866 | 15.239.086.018 |
| Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản đất sét làm nguyên liệu tại Dự án Tân Kỳ, Tân Hợp | 27.298.762 | 27.298.762 |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 2.974.526.927 | 3.881.318.910 |
| Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản | 9.439.647.735 | 10.373.388.582 |
| **Cộng** | **27.334.871.290** | **29.521.092.272** |

## 10. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| **Nguyên giá** | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 273.796.689.170 | 1.076.719.755.767 | 92.908.457.444 | 810.356.420 | 578.607.996 | 1.444.813.866.797 |
| - Mua trong kỳ | - | 1.116.431.027 | 2.955.814.519 | - | - | 4.072.245.546 |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành | 2.517.325.122 | 7.212.019.215 | - | - | - | 9.729.344.337 |
| - Thanh lý, nhượng bán trong năm | - | (1.200.889.016) | - | - | - | (1.200.889.016) |
| **Số dư cuối năm** | **276.314.014.292** | **1.083.847.316.993** | **95.864.271.963** | **810.356.420** | **578.607.996** | **1.457.414.567.664** |
| *Trong đó:* | | | | | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 38.081.037.870 | 287.763.507.779 | 91.260.192.594 | 810.356.420 | 429.705.209 | 418.344.799.872 |
| **Giá trị hao mòn luỹ kế** | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 92.394.155.650 | 388.572.857.184 | 75.712.387.191 | 810.356.420 | 553.324.828 | 558.043.081.274 |
| - Tăng do khấu hao trong năm | 13.864.975.510 | 57.707.425.237 | 4.714.683.561 | - | 4.491.898 | 76.291.576.206 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | 929.755.567 | - | - | - | 929.755.567 |
| **Số dư cuối năm** | **106.259.131.160** | **447.210.037.988** | **80.427.070.752** | **810.356.420** | **557.816.726** | **633.404.901.914** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 181.402.533.520 | 688.146.898.583 | 17.196.070.253 | - | 25.283.168 | 886.770.785.523 |
| **Tại ngày cuối năm** | **170.054.883.132** | **636.637.279.005** | **15.437.201.211** | **-** | **20.791.270** | **824.009.665.750** |

Một số Tài sản cố định có nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 1.028.193.033.005 đồng và 711.267.523.703 đồng đang thế chấp tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – chi nhánh thành phố Vinh, ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam.

## 11. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

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

| | Nguyên giá | Hao mòn lũy kế | Giá trị còn lại |
|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND |
| Số đầu năm | 1.000.000.000 | (950.000.013) | 49.999.987 |
| Khấu hao trong năm | - | (49.999.987) | (49.999.987) |
| **Số cuối năm** | **1.000.000.000** | **(1.000.000.000)** | **-** |

## 12. Tăng giảm Bất động sản đầu tư

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

| | Nguyên giá | Hao mòn lũy kế | Giá trị còn lại |
|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND |
| Số đầu năm | 100.239.930.974 | (21.134.523.252) | 79.105.407.722 |
| Khấu hao trong năm | - | (4.322.272.152) | (4.322.272.152) |
| **Số cuối năm** | **100.239.930.974** | **(25.456.795.404)** | **74.783.135.570** |

Một số BĐS đầu tư có nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 16.103.851.355 đồng và 13.952.559.222 đồng đang được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông – chi nhánh Nghệ An.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 – Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa tìm được đơn vị tư vấn phù hợp, Công ty chưa trình bày giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư này trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

| | Số đầu năm | Chi phí phát sinh trong năm | Kết chuyển vào TSCĐ trong năm | Kết chuyển giảm khác | Số cuối năm |
|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| Mua sắm tài sản cố định | - | 5.474.625.037 | (3.664.147.852) | - | 1.810.477.185 |
| ***Xây dựng cơ bản dở dang*** | ***53.405.085.924*** | ***29.262.613.163*** | ***(9.729.344.337)*** | ***(3.756.874.849)*** | ***69.181.479.901*** |
| *Dự án nhà máy gạch Trung Đô Nghi Văn (*)* | *32.610.892.708* | *398.849.193* | - | (3.599.760.909) | 29.409.980.992 |
| *Dự án khu công nghiệp Nam Cấm* | | *15.692.570.948* | - | - | 15.692.570.948 |
| *Công trình khác* | *20.794.193.216* | *13.171.193.022* | *(9.729.344.337)* | (157.113.940) | 24.078.927.961 |
| **Cộng** | **53.405.085.924** | **34.737.238.200** | **(13.393.492.189)** | **(3.756.874.849)** | **70.991.957.086** |

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

Ngày 28/2/2025, Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Nghệ An có công văn số 654/SKHĐT-DN về việc Báo cáo điều chỉnh CTĐT Dự án Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô tại xã Nghi Văn và xã Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc gửi UBND tỉnh Nghệ An về điều chỉnh tiến độ dự án: hoàn thành, đưa toàn bộ dự án vào hoạt động: tháng 10 năm 2027.

Trong đó 2.456.844.000 đồng là khấu trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất NN vào tiền thuê đất phải nộp của D.án Nghi Văn từ T01/2022 đến T03/2027 (55 tháng) theo QĐ số 2562/TB-CT ngày 14/06/2024.

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

## 14. Phải trả người bán ngắn hạn

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Phượng Hoàng PNIX | 18.464.352.840 | 18.464.352.840 | 4.923.862.205 | 4.923.862.205 |
| Công ty TNHH Esmalglass Itaca Việt Nam | 4.730.841.809 | 4.730.841.809 | 3.209.339.312 | 3.209.339.312 |
| Các nhà cung cấp khác | 57.344.930.437 | 57.344.930.437 | 73.576.189.986 | 73.576.189.986 |
| **Cộng** | **80.540.125.086** | **80.540.125.086** | **81.709.391.503** | **81.709.391.503** |

## 15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | Số đầu năm | | Số phát sinh trong năm | | Số cuối năm | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Phải nộp | Phải thu | Số phải nộp | Số đã nộp | Phải nộp | Phải thu |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | - | - | 52.716.577.922 | (52.716.577.922) | - | - |
| Thuế GTGT hàng nhập khẩu | - | 69.503 | 247.434.857 | (247.365.354) | - | - |
| Thuế xuất, nhập khẩu | - | 1.100.054 | 25.853 | (25.518.158) | - | 26.592.359 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 4.501.635.121 | - | 7.782.084.267 | (8.680.876.108) | 3.602.843.281 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.067.987.307 | - | 2.154.535.147 | (2.629.266.036) | 593.256.418 | - |
| Thuế tài nguyên | 211.094.649 | - | 3.467.143.236 | (3.617.789.791) | 60.448.094 | - |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | 3.597.189.954 | 3.423.241.277 | (2.646.168.182) | - | 2.820.116.859 |
| Thuế bảo vệ môi trường | 160.104.955 | - | 2.582.934.508 | (2.743.039.090) | 373 | - |
| Các loại thuế khác | 1.879.749 | - | 9.000.000 | (9.000.000) | 1.879.749 | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 318.634.482 | - | 833.227.092 | (833.187.958) | 318.673.616 | - |
| **Cộng** | **6.261.336.263** | **3.598.359.511** | **73.216.204.159** | **(74.148.788.599)** | **4.577.101.531** | **2.846.709.218** |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp có thể bị thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

***Thuế giá trị gia tăng***

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

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

***Các loại thuế khác***

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

## 16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Công ty TNHH Thương mại Tuấn Hồng Phú Thọ | - | 249.523.200 |
| Ông Lê Hữu Hồng | 453.820.600 | 453.820.600 |
| Công ty TNHH Hòa Hiệp | 1.500.000.000 | 1.500.000.000 |
| Ông Hoàng Công Phúc | 410.646 | 2.657.963.830 |
| Các khách hàng khác | 3.604.620.611 | 3.044.238.093 |
| **Cộng** | **5.558.851.857** | **7.905.545.723** |

## 17. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí lãi vay phải trả | 4.055.770.307 | 3.514.588.770 |
| Tạm tính giá trị thực hiện dịch vụ theo hợp đồng số 0207 Công ty CP Phượng Hoàng PNIX | 1.604.036.751 | - |
| Các khoản phải trả công trình Nghi Văn theo số liệu của Phòng Kế hoạch | 2.421.940.491 | 2.421.940.491 |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác | 135.000 | 135.000 |
| | **8.081.882.549** | **5.936.664.261** |

## 18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Là doanh thu nhận trước về tiền thuê văn phòng tại các dự án Bất động sản của Công ty.

## 19. Phải trả khác

### a. Các khoản phải trả ngắn hạn khác

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| ***Phải trả bên liên quan*** | ***24.777.910.753*** | ***18.733.846.753*** |
| Tổng công ty Xây dựng Hà Nội-CTCP | 24.777.910.753 | 18.733.846.753 |
| *- Gốc vay phải trả* | *3.116.000.000* | *3.116.000.000* |
| *- Lãi vay phải trả* | *6.962.727.417* | *6.962.727.417* |
| *- Tiền cổ tức phải trả* | *14.625.183.336* | *8.581.119.336* |
| *- Tiền quyết toán thừa* | *74.000.000* | *74.000.000* |
| ***Phải trả các đơn vị và cá nhân khác*** | ***45.173.597.829*** | ***61.653.593.519*** |
| Kinh phí công đoàn | 3.248.018.315 | 2.694.535.025 |
| Kinh phí bảo trì tòa nhà chung cư CT21-Trungdo Tower | 4.309.302.110 | 4.381.536.169 |
| Bảo hiểm xã hội | 585.913.380 | - |
| Phải trả cổ tức | 11.445.872.146 | 29.144.521.309 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 3.235.608.340 | 3.143.117.959 |
| Phải trả Công ty CP đầu tư bất động sản Taseco góp vốn đầu tư dự án chung cư N03-T6 chờ quyết toán | 22.348.883.538 | 22.289.883.057 |
| | **69.951.508.582** | **80.387.440.272** |

### b. Các khoản phải trả dài hạn khác

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

## 20. Vay và nợ thuê tài chính

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

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| **Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên** | **51.118.000.000** | **51.118.000.000** | **46.443.000.000** | **46.443.000.000** |
| Vay Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga - Thành viên BKS | 13.625.000.000 | 13.625.000.000 | - | - |
| Vay Ông Nguyễn Duy Hiền - Thành viên HĐQT | - | - | 850.000.000 | 850.000.000 |
| Vay Ông Trần Quốc Hùng - Thành viên ban kiểm soát | 3.900.000.000 | 3.900.000.000 | 3.900.000.000 | 3.900.000.000 |
| Vay Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh - Cổ đông lớn | 23.793.000.000 | 23.793.000.000 | 29.593.000.000 | 29.593.000.000 |
| Vay Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Cá nhân có liên quan | 1.600.000.000 | 1.600.000.000 | 1.600.000.000 | 1.600.000.000 |
| Vay Ông Nguyễn Hồng Hải - Cá nhân có liên quan | 8.200.000.000 | 8.200.000.000 | 10.500.000.000 | 10.500.000.000 |
| ***Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác*** | ***200.560.166.250*** | ***200.560.166.250*** | ***265.675.119.832*** | ***265.675.119.832*** |
| ***Vay ngắn hạn ngân hàng*** | ***151.327.855.044*** | ***151.327.855.044*** | ***235.242.065.032*** | ***235.242.065.032*** |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An (a) | 54.006.269.821 | 54.006.269.821 | 119.341.253.400 | 119.341.253.400 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh (b) | 77.321.585.223 | 77.321.585.223 | 93.099.259.831 | 93.099.259.831 |
| Ngân hàng TMCP quân đội (c) | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 | 16.801.551.801 | 16.801.551.801 |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Nghệ An | - | - | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 |
| **Vay ngắn hạn các cá nhân khác** | **18.441.322.800** | **18.441.322.800** | **25.221.322.800** | **25.221.322.800** |
| **Vay dài hạn đến hạn trả** | **30.790.988.406** | **30.790.988.406** | **5.211.732.000** | **5.211.732.000** |
| | **251.678.166.250** | **251.678.166.250** | **312.118.119.832** | **312.118.119.832** |

(a) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 172/HM24/NAN ký ngày 07 tháng 10 năm 2024 và được sửa đổi, bổ sung bởi Hợp đồng đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 172/HM24/NAN ký ngày 07 tháng 10 năm 2024 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An và Công ty CP Trung Đô số 01, với hạn mức cho vay là 120.000.000.000 đồng nhằm mục đích phục vụ sản suất kinh doanh với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm và Hợp đồng bảo đảm sau:

- Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô nhãn hiệu Mercedes S500, BKS: 37A-235.68 thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 517/TC14/VIN.KHDN ký ngày 11/12/2014 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Khách hàng.
- Thế chấp tài sản là Số dư tiền gửi có kỳ hạn thuộc sở hữu của bên cầm cố tại ngân hàng thuộc quyền sở hữu của Khách hàng theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 454 ký ngày 03/12/2024 giữa bên cầm cố và ngân hàng. Chi tiết về tài sản thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng cầm cố số dư tiền gửi có kỳ hạn số 127/CC24-NAN ký ngày 11/12/2024 giữa Ngân hàng và Công ty
- Máy móc thiết bị là hệ thống điện mặt trời tại Nhà máy Granite Trung Đô tại KCN Bắc Vinh và hệ thống điện mặt trời tại khu sản xuất VLXD Nghi Văn tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An hình thành từ vốn vay của Ngân hàng thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 77TC20/VCB-NAN ký ngày 20/04/2020 giữa Ngân hàng và Công ty.
- Máy móc thiết bị là dây chuyền máy in gạch kỹ thuật số thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 335/TC15/VIN.KHDN ký ngày 11/09/2015 giữa Ngân hàng và Công ty
- Máy móc thiết bị là dây chuyền 02 nhà máy gạch Granite Trung Đô thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản số 148/TC13 ký ngày 18/07/2013 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Công ty.
- Tài sản gắn liền với đất của Công ty thuộc 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 UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 19/09/2003, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 643TC7/NHNT ký ngày 05/11/2007 giữa Ngân hàng và Công ty.
- Tài sản gắn liền với đất của Công ty thuộc 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 X327477 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003 và tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327479 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 01TC7/NHNT ký ngày 01/01/2007 giữa Ngân hàng và Công ty.
- Máy móc thiết bị là dây chuyền ép than quả bàng thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 141/TC13 ký ngày 10/07/2013 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Công ty.
- Máy móc thiết bị là 01 trạm trộn bê tông Vietbatch công suất 100-120m3/h thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 538/TC14/VIN.KHDN ký ngày 29/12/2014 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Công ty.
- Máy móc thiết bị là Hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái công suất 969kW tại xưởng Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh có địa chỉ tại xã Bắc Sơn, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quyền sở hữu của Khách hàng, chi tiết theo hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 54/TC22-NAN ký ngày 15/8/2022.
- Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô tải biển kiểm soát 37H-020.42, nhãn hiệu HINO theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 37015160 do phòng cảnh sát giao thông công an tỉnh Nghệ An cấp ngày 02/08/2021 thuộc quyền sở hữu của Khách hàng, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 54/TC22-NAN ký ngày 15/8/2022.

- Toàn bộ hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh và khoản phải thu hình thành từ vốn vay của Ngân hàng, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty. Chi tiết về tài sản, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 138/TC18 ngày 24/09/2018 ký giữa Ngân hàng và Công ty.

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

- Thế chấp tài sản là sàn thương mại ST3 - Tầng 3, tòa nhà Chung cư CT21 Trung Đô Tower, thuộc dự án KĐT Nam Nguyễn Sỹ Sách, P. Hưng Dũng Tp Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 268597 do Sở TN và MT tỉnh Nghệ An cấp ngày 17/12/2021. Chi tiết về tài sản thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp nhà ở số 74/TC24-NAN ngày 09/07/2024 ký giữa Ngân hàng và Công ty.

(b) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024-HĐCVHM/NHCT442-TRUNGDO ký ngày 18 tháng 07 năm 2024 với hạn mức 200.000.000.000 đồng nhằm mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm và Hợp đồng bảo đảm sau:

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 03-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 05-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 04-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2019/HĐBĐ/NHCT442 ngày 08/01/2019 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2019/HĐBĐ/NHCT442 ngày 08/01/2019 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp động sản số 01/2019/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÔ ngày 17/12/2019 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2022/HĐBĐ/NHCT442 – TRUNG ĐÔ ký kết ngày 09/09/2022 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp Động sản số 01/2023/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÔ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp Tài sản số 02/2023/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÔ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp Động sản số 03/2023/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÔ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-2014/HĐTC ngày 01/04/2014 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 02-2010/HĐTC ngày 08/12/2010 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp động sản số 02/2014 ngày 21/10/2014 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-2014/HĐTC ngày 01/04/2014 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh)

+ Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 01-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số 02-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 06-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 02-2011/HĐTC ngày 08/11/2011 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-2013/HĐTC ngày 26/10/2013 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2022/HĐBĐ/NHCT442 TRUNG ĐÔ ký ngày 12/09/2022 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2022/HĐBĐ/NHCT442 ký ngày 12/09/2022 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

(c) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Quân Đội MB - Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng tín dụng số 166424.23.810.2122685-TD ký ngày 17 tháng 10 năm 2023 với hạn mức 20.000.000.000 đồng nhằm mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng :

- GCN Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD573330 do UBND Thành phố Vinh cấp cho Ông Nguyễn Hồng Sơn và Vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh ngày 27/12/2010.

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

| | Số đầu năm | Số tiền vay phát sinh trong năm | Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn | Số tiền vay đã trả trong năm | Số cuối năm |
|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Số tiền vay phát sinh | Số tiền vay đã trả | Giá trị |
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| Vay ngắn hạn ngân hàng | 235.242.065.032 | 404.297.726.768 | 30.790.988.406 | (488.211.936.756) | 151.327.855.044 |
| Vay ngắn hạn các bên liên quan | 46.443.000.000 | 30.650.000.000 | - | (25.975.000.000) | 51.118.000.000 |
| Vay ngắn hạn các cá nhân khác | 25.221.322.800 | 36.570.000.000 | - | (43.350.000.000) | 18.441.322.800 |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 5.211.732.000 | - | 30.790.988.406 | (5.211.732.000) | 30.790.988.406 |
| **Cộng** | **312.118.119.832** | **471.517.726.768** | **61.581.976.812** | **(562.748.668.756)** | **251.678.166.250** |

**b, Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

| Vay và nợ thuê tài chính | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - VND (a) | 362.381.115.392 | 362.381.115.392 | 372.891.292.227 | 372.891.292.227 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - VND (b) | 2.116.603.100 | 2.116.603.100 | 3.528.335.100 | 3.528.335.100 |
| | **364.497.718.492** | **364.497.718.492** | **376.419.627.327** | **376.419.627.327** |

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

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

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

cho vay từng lần trung dài hạn số 211/HĐTD20/NAN ký ngày 20 tháng 04 năm 2020 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An và Công ty CP Trung Đô số: 02 ngày 12/12/2024.

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

| | Số đầu năm | Số tiền vay phát sinh trong năm | Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn | Số tiền vay đã trả trong năm | Số cuối năm |
|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | 372.891.292.227 | 29.100.782.133 | 29.379.256.406 | (10.231.702.562) | 362.381.115.392 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 3.528.335.100 | - | 1.411.732.000 | - | 2.116.603.100 |
| **Cộng** | **376.419.627.327** | **29.100.782.133** | **30.790.988.406** | **(10.231.702.562)** | **364.497.718.492** |

## 21. Quỹ khen thưởng phúc lợi

| | Số đầu năm | Tăng do trích lập từ lợi nhuận | Chi quỹ trong năm | Số cuối năm |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| Quỹ khen thưởng | 1.340.868.488 | - | - | 1.340.868.488 |
| Quỹ phúc lợi | 1.210.660.486 | - | - | 1.210.660.486 |
| **Số cuối năm** | **2.551.528.974** | **-** | **-** | **2.551.528.974** |

## 22. Quỹ phát triển Khoa học và Công nghệ

| | Quỹ phát triển KHCN | Cộng |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Số đầu năm | 47.109.019.019 | 47.109.019.019 |
| Trích lập quỹ trong năm | 3.764.012.266 | 3.764.012.266 |
| Tăng thu nhập giá trị còn lại phục vụ KHCN chuyển giao sang SXKD | (36.251.865.936) | (36.251.865.936) |
| Khấu hao TSCĐ hình thành từ quỹ phát triển KHCN | (3.620.560.029) | (3.620.560.029) |
| Chi nghiên cứu phát triển khoa học và công nghệ | (1.697.534.950) | (1.697.534.950) |
| **Số cuối năm** | **9.303.070.370** | **9.303.070.369** |

Công ty trích bổ sung Quỹ phát triển khoa học và công nghệ năm 2024 với mức trích lập bằng 10% lợi nhuận trước thuế theo Quyết định số 23/QĐ-HĐQT ngày 06 tháng 6 năm 2024 của HĐQT.

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

Theo hợp đồng thực hiện nhiệm vụ khoa học và công nghệ ngày 13/7/2021 (thuộc chương trình đổi mới công nhệ quốc gia đến năm 2030), tổng mức kinh phí thực hiện nhiệm vụ là 144 tỷ đồng.

## 23. Vốn chủ sở hữu

### *a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| **Số dư đầu năm trước** | **300.000.000.000** | **70.190.665.888** | **235.822.094.322** | **165.427.177.871** | **771.439.938.081** |
| Lãi/ (lỗ) trong năm trước | - | - | - | 34.816.388.916 | 34.816.388.916 |
| Chia cổ tức | - | - | - | (45.000.000.000) | (45.000.000.000) |
| **Số dư đầu năm nay** | **300.000.000.000** | **70.190.665.888** | **235.822.094.322** | **155.243.566.787** | **761.256.326.997** |
| Lãi/(lỗ) trong năm này | - | - | - | 13.607.993.793 | 13.607.993.793 |
| Phân phối lợi nhuận năm 2023 | - | - | - | (15.000.000.000) | (15.000.000.000) |
| **Số dư cuối năm** | **300.000.000.000** | **70.190.665.888** | **235.822.094.322** | **153.851.560.580** | **759.864.320.789** |

Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

| | Số cuối năm | Tỷ lệ | Số đầu năm | Tỷ lệ |
|---|---|---|---|---|
| | VND | % | VND | % |
| Tổng công ty xây dựng Hà Nội-CTCP | 30.220.320.000 | 10,07 | 30.220.320.000 | 10,07 |
| Ông Nguyễn Hồng Sơn | 47.245.290.000 | 15,75 | 47.245.290.000 | 15,75 |
| Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh | 57.196.210.000 | 19,07 | 57.196.210.000 | 19,07 |
| Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga | 40.533.340.000 | 13,51 | 40.533.340.000 | 13,51 |
| Các cổ đông khác | 124.804.840.000 | 41,60 | 124.804.840.000 | 41,60 |
| **Tổng cộng** | **300.000.000.000** | **100,00** | **300.000.000.000** | **100,00** |

*b) Cổ phiếu*

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**c) Phân phối lợi nhuận**

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị ngày 06 tháng 06 năm 2024 như sau:

- Chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền: 5% mệnh giá cổ phần.

## 24. Nguồn kinh phí và quỹ khác

### a) Nguồn kinh phí

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Số đầu năm | 4.596.466.480 | (176.375.520) |
| Nguồn kinh phí được cấp | 790.780.668 | 5.400.000.000 |
| Chi sự nghiệp trong năm | (2.567.742.100) | (627.158.000) |
| **Số cuối năm** | **2.819.505.048** | **4.596.466.480** |

### b) Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Số đầu năm | 2.122.023.257 | - |
| Nguồn kinh phí sự nghiệp hình thành TSCĐ | - | 2.357.803.613 |
| Khấu hao TSCĐ hình thành từ nguồn kinh phí sự nghiệp | (235.780.356) | (235.780.356) |
| **Số cuối năm** | **1.886.242.901** | **2.122.023.257** |

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

## 25. Các khoản mục ngoài bảng Cân đối kế toán

### a, Ngoại tệ các loại

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Dollar Mỹ (USD) | 533,25 | 626,75 |
| Euro (EUR) | 100,00 | 100,00 |

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

### 1. Doanh thu bán hàng

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| ***Tổng doanh thu*** | ***483.049.215.328*** | ***522.796.154.747*** |
| Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm | 387.471.618.194 | 405.160.035.000 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 17.181.674.266 | 17.009.800.708 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 76.928.055.169 | 99.698.253.691 |
| Doanh thu khác | 1.467.867.699 | 928.065.348 |
| ***Các khoản giảm trừ doanh thu*** | ***(3.376.376.704)*** | ***(4.200.645.225)*** |
| Hàng bán bị trả lại | (1.938.834.242) | (1.837.404.680) |
| Chiết khấu thương mại | (231.807.912) | (796.602.273) |
| Giảm giá hàng bán | (1.205.734.550) | (1.566.638.272) |
| **Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **479.672.838.624** | **518.595.509.522** |

### 2. Giá vốn hàng bán

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán | 360.472.783.002 | 325.424.433.765 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 12.517.494.225 | 11.653.665.319 |
| Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản | 32.126.469.586 | 53.748.325.564 |
| Giá vốn của hoạt động khác | 2.077.484.587 | 1.312.395.312 |
| **Cộng** | **407.194.231.400** | **392.138.819.960** |

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, cho vay | 11.542.374 | 1.437.078.153 |
| Lãi trái phiếu | 59.071.918 | 112.750.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh | 219.019.108 | 20.898.078 |
| Giảm lãi dự thu tại OCB | (41.404.230) | - |
| **Cộng** | **248.229.170** | **1.570.726.231** |

## 4. Chi phí tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí lãi vay | 43.809.671.573 | 39.179.840.085 |
| Chênh lệch tỷ giá | 577.121.990 | 61.352.640 |
| **Cộng** | **44.386.793.563** | **39.241.192.725** |

## 5. Chi phí bán hàng

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 743.452.566 | 879.033.350 |
| Chi phí nhân công | 3.449.732.214 | 3.477.347.459 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 28.061.952 | 25.347.594 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.408.834.342 | 860.806.427 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 8.647.904.337 | 9.620.285.265 |
| Chi phí khác bằng tiền | 7.905.884.934 | 9.122.152.766 |
| **Cộng** | **22.183.870.345** | **23.984.972.861** |

## 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 7.472.746.089 | 7.547.864.556 |
| Thuế, phí và lệ phí | 4.555.883.880 | 4.141.459.958 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 398.443.483 | 833.348.093 |
| Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng | 398.269.798 | 171.447.605 |
| Trích lập quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 3.764.012.266 | 4.822.708.949 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 960.239.470 | 1.926.602.138 |
| Chi phí khác bằng tiền | 3.026.908.761 | 2.500.456.742 |
| **Cộng** | **20.576.503.747** | **21.943.888.041** |

## 7. Thu nhập khác

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Thu về nhượng bán, thanh lý TSCĐ | - | 108.796.295 |
| Thu tiền được phạt vi phạm hợp đồng | 3.673.100 | 62.004.290 |
| Vật tư thừa do kiểm kê | 518.568.494 | 1.460.520.746 |
| Tăng thu nhập giá trị còn lại phục vụ KHCN chuyển giao sang SXKD | 36.251.865.936 | - |
| Thu nhập khác | 349.923.138 | 542.614.247 |
| **Cộng** | **37.124.030.668** | **2.173.935.578** |

## 8. Chi phí khác

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Phạt chậm nộp thuế, truy thu thuế | 832.897.730 | 223.462.386 |
| Tiền ủng hộ | 3.780.000 | - |
| Công nợ nhỏ lẻ | 25.695.165 | - |
| Chi thanh toán chi phí điều trị và bồi thường TNLĐ | 61.336.764 | - |
| Các khoản bị phạt khác | 238.778.239 | 182.834.595 |
| Ghi giảm tài sản cố định do sự cố cháy ống khói | - | 863.243.150 |
| Chi phí khác | - | 264.492.589 |
| Lỗ thanh lý máy biến áp 1500KvA-35/0.4kV tại NM Trung Đô Hà Tĩnh theo quyết định thanh lý ngày 01/02/2024 (sau khi bù trừ thu nhập khác và chi phí khác) | 151.133.449 | |
| **Cộng** | **1.313.621.347** | **1.534.032.720** |

## 9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| ***Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính*** | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | (17.640.844.954) | 5.010.313.257 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 12.486.032.332 | 504.918.207 |
| - *Chi phí khấu hao xe ô tô nguyên giá trên 1,6 tỷ* | - | *98.621.226* |
| - *Xóa công nợ không thể thu hồi* | *5.062.614* | - |
| - *Các khoản tiền phạt vi phạm hành chính,* | *1.053.167.092* | *406.296.981* |
| - *Chi phí dự phòng phải thu không đủ hồ sơ* | | - |
| - *Chi ủng hộ các đoàn thể* | *60.000.000* | - |
| - *Chi phí lãi vay bị loại do giao dịch liên kết* | *11.367.802.626* | - |
| Các khoản điều chỉnh giảm | - | - |
| - *Lợi nhuận hoãn lại phát sinh* | - | - |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | (5.154.812.622) | 5.515.231.464 |
| Thuế suất | 20% | 20% |
| ***Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính*** | - | ***1.103.046.293*** |
| ***Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản*** | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản trước thuế TNDN | 39.030.923.014 | 38.486.951.767 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | - | - |
| Các khoản điều chỉnh giảm | 120.501.677 | 597.802.694 |
| - *Lợi nhuận hoãn lại phát sinh* | *120.501.677* | *597.802.694* |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | 38.910.421.337 | 37.889.149.073 |
| Thuế suất 20% | 20% | 20% |
| ***Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản*** | ***7.782.084.267*** | ***7.577.829.815*** |
| **Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm** | **7.782.084.267** | **8.680.876.108** |

## 10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 13.607.993.793 | 34.816.388.916 |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 13.607.993.793 | 34.816.388.916 |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm | 30.000.000 | 30.000.000 |
| **Lãi cơ bản suy giảm trên cổ phiếu** | **454** | **1.161** |

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

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm | 30.000.000 | 30.000.000 |
| **Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm** | **30.000.000** | **30.000.000** |

## 11. Chi phí sản xuất theo yếu tố

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 246.087.521.016 | 415.261.145.087 |
| Chi phí nhân công | 48.168.763.000 | 28.020.264.793 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 76.807.507.960 | 65.257.944.434 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 23.863.906.383 | 62.734.208.390 |
| Chi phí khác | 30.499.906.720 | 25.413.002.993 |
| **Cộng** | **425.427.605.079** | **596.686.565.697** |

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Thông tin bên liên quan

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

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

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

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

| STT | Họ và tên | Quan hệ |
|---|---|---|
| 1 | Ông Nguyễn Hồng Sơn | Chủ tịch HĐQT |
| 2 | Ông Trần Văn Hoàn | Thành viên HĐQT |
| 3 | Ông Nguyễn Duy Hiền | Thành viên HĐQT |
| 4 | Ông Đoàn Quang Lê | Thành viên HĐQT |
| 5 | Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga | Thành viên HĐQT |
| 6 | Ông Phan Đăng Dũng | Trưởng BKS |
| 7 | Ông Nguyễn Nam Khánh | Kế toán trưởng |
| 8 | Ông Trần Quốc Hùng | Thành viên BKS |
| 9 | Bà Nguyễn Thị Minh | Thành viên BKS |

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

Tại thời điểm 31/12/2024, Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được thuyết minh tại chỉ tiêu V.6, V.20a.

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| **Ông Trần Văn Hoàn** | | |
| *Trả tiền vay cá nhân* | - | 1.410.000.000 |
| *Tạm ứng* | - | 202.000.000 |
| **Ông Nguyễn Duy Hiền** | | |
| *Trả tiền vay cá nhân* | 850.000.000 | 900.000.000 |
| *Hoàn ứng* | - | 20.000.000 |
| **Ông Nguyễn Nam Khánh** | | |
| *Trả tiền vay cá nhân* | - | 600.000.000 |
| **Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh** | | |
| *Cho công ty vay tiền* | 15.650.000.000 | 27.750.000.000 |
| *Trả tiền vay cá nhân* | 21.450.000.000 | 5.407.000.000 |

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| **Ông Nguyễn Hồng Hải** | | |
| *Cho công ty vay tiền* | - | 9.900.000.000 |
| *Trả tiền vay cá nhân* | 2.300.000.000 | 700.000.000 |
| **Ông Phan Đăng Dũng** | | |
| *Tạm ứng* | - | 45.000.000 |
| *Hoàn ứng* | - | 337.959.000 |
| **Bà Nguyễn Thị Thu Trang** | | |
| *Cho công ty vay tiền* | - | 1.600.000.000 |
| **Ông Trần Quốc Hùng** | | |
| *Cho công ty vay tiền* | - | 3.900.000.000 |
| **Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga** | | |
| *Cho công ty vay tiền* | 15.000.000.000 | - |
| *Trả tiền vay cá nhân* | 1.375.000.000 | - |

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

| Họ tên | Chức vụ | Tổng thu nhập năm nay | Tổng thu nhập năm trước |
|---|---|---|---|
| | | VND | VND |
| Ông Nguyễn Hồng Sơn | Chủ tịch HĐQT | 7.171.352.441 | 7.201.764.329 |
| Ông Nguyễn Duy Hiền | Thành viên HĐQT, Giám đốc công ty | 849.795.644 | 846.369.401 |
| Ông Trần Văn Hoàn | Thành viên HĐQT, kiêm Phó Giám đốc công ty | 653.972.829 | 675.036.285 |
| Ông Đoàn Quang Lê | Thành viên HĐQT, kiêm Phó Giám đốc công ty | 553.082.369 | 576.771.128 |
| Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga | Thành viên HĐQT | 5.218.564.986 | 5.981.591.858 |
| Ông Nguyễn Bá Hoan | Phó giám đốc | - | 46.018.708 |
| Ông Phan Đăng Dũng | Trưởng BKS | 492.439.727 | 512.867.151 |
| Bà Nguyễn Thị Minh | Thành viên BKS | 378.803.375 | 416.000.737 |
| Ông Trần Quốc Hùng | Thành viên BKS | 203.418.971 | 246.131.951 |
| Ông Nguyễn Nam Khánh | Kế toán Trưởng | 271.790.552 | 291.496.775 |

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP | Cổ đông lớn |
| Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh | Cổ đông lớn, vợ ông Nguyễn Hồng Sơn |
| Ông Nguyễn Hồng Hải | Em ruột ông Nguyễn Hồng Sơn |
| Bà Nguyễn Thị Thu Trang | Vợ ông Nguyễn Nam Khánh |
| Ông Trần Việt Anh | Con rể ông Nguyễn Hồng Sơn |

**2. Thông tin về bộ phận**

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

**a, Thông tin về lĩnh vực kinh doanh**

**Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:**

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

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

| | Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng | Lĩnh vực cung cấp dịch vụ | Lĩnh vực kinh doanh bất động sản | Lĩnh vực khác | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **Năm nay** | | | | | |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 384.095.241.490 | 17.181.674.266 | 76.928.055.169 | 1.467.867.699 | 479.672.838.624 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận | - | - | - | - | - |
| ***Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*** | **384.095.241.490** | **17.181.674.266** | **76.928.055.169** | **1.467.867.699** | **479.672.838.624** |
| Chi phí trực tiếp của bộ phận | 360.472.783.002 | 12.517.494.225 | 32.126.469.586 | 2.077.484.587 | 407.194.231.400 |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận | 23.622.458.488 | 4.664.180.041 | 44.801.585.583 | (609.616.888) | 72.478.607.224 |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận | | | | | 42.760.374.092 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh ( không bao gồm doanh thu và chi phí tài chính) | | | | | 29.718.233.132 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | | 248.229.170 |
| Chi phí tài chính | | | | | 44.386.793.563 |
| Thu nhập khác | | | | | 37.124.030.668 |
| Chi phí khác | | | | | 1.313.621.347 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | | 7.782.084.267 |
| ***Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp*** | | | | | ***13.607.993.793*** |
| ***Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác*** | ***39.972.423.925*** | ***1.788.080.386*** | ***8.005.829.026*** | ***152.759.586*** | ***49.919.092.922*** |
| ***Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn*** | ***65.745.590.710*** | ***2.940.987.552*** | ***13.167.776.850*** | ***251.254.945*** | **82.105.610.058** |

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

| | Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng | Lĩnh vực cung cấp dịch vụ | Lĩnh vực kinh doanh bất động sản | Lĩnh vực khác | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **Số cuối năm** | | | | | |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận | 1.224.606.220.724 | 54.780.124.604 | 245.268.789.435 | 4.679.984.861 | 1.529.335.119.624 |
| Tài sản phân bổ cho bộ phận | 23.191.550.860 | 1.037.424.132 | 4.644.891.973 | 88.629.394 | 28.962.496.359 |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận | | | | | 23.264.884.982 |
| ***Tổng tài sản*** | | | | | **1.581.562.500.965** |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận | 80.850.041.041 | 3.616.652.641 | 16.192.953.585 | 308.978.480 | 100.968.625.746 |
| Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận | 553.722.797.561 | 24.769.598.041 | 110.901.706.967 | 2.116.120.485 | 691.510.223.055 |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | | | | | 24.513.583.424 |
| ***Tổng nợ phải trả*** | | | | | **816.992.432.225** |

**B, Thông tin về khu vực địa lý**

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

## 3. Quản lý rủi ro tài chính

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

**A, Rủi ro tín dụng**

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

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

*Phải thu khách hàng*

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

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

*Tiền gửi ngân hàng*

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

**B, Rủi ro thanh khoản**

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

Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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

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

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|---|---|---|---|---|
| **Số cuối năm** | | | | |
| Vay và nợ | 251.678.166.250 | 2.116.603.100 | 362.381.115.392 | 616.175.884.742 |
| Phải trả người bán | 80.540.125.086 | - | - | 80.540.125.086 |
| Các khoản phải trả khác | 86.360.469.719 | 3.065.650.093 | - | 89.426.119.812 |
| **Cộng** | **418.578.761.055** | **5.182.253.193** | **362.381.115.392** | **786.142.129.640** |
| **Số đầu năm** | | | | |
| Vay và nợ | 312.118.119.832 | 3.528.335.100 | 372.891.292.227 | 688.537.747.159 |
| Phải trả người bán | 81.709.391.503 | - | - | 81.709.391.503 |
| Các khoản phải trả khác | 98.047.480.979 | 2.689.384.528 | - | 100.736.865.507 |
| **Cộng** | **491.874.992.314** | **6.217.719.628** | **372.891.292.227** | **870.984.004.169** |

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

**C, Rủi ro thị trường**

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

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

***Rủi ro ngoại tệ***

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

***Rủi ro lãi suất***

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

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

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

***Rủi ro về giá khác***

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

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

| | Giá trị sổ sách | | Giá trị hợp lý | |
|---|---|---|---|---|
| | Số cuối năm | Số đầu năm | Số cuối năm | Số đầu năm |
| **Tài sản tài chính** | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 9.890.781.731 | 13.232.983.266 | 9.890.781.731 | 13.232.983.266 |
| Phải thu khách hàng | 97.922.860.251 | 106.802.074.886 | 97.922.860.251 | 106.802.074.886 |
| Phải thu về cho vay | 80.000.000 | 90.000.000 | 80.000.000 | 90.000.000 |
| Các khoản phải thu khác | 10.709.426.373 | 10.265.800.317 | 10.709.426.373 | 10.265.800.317 |
| Tài sản tài chính sẵn sàng để bán | - | 1.000.000.000 | - | 1.000.000.000 |
| Tài sản tài chính nắm giữ đến ngày đáo hạn | 1.000.000.000 | 7.462.313.886 | 1.000.000.000 | 7.462.313.886 |
| **Cộng** | **119.603.068.355** | **138.853.172.355** | **119.603.068.355** | **138.853.172.355** |

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt, tiền gửi ngân hàng ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải trả cho người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương giá trị sổ sách của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu và cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, rủi ro, khả năng trả nợ và tính chất rủi ro liên quan đến khoản nợ. Trên cơ sở đánh giá này Công ty ước tính dự phòng cho phần có khả năng không thu hồi được.

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

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

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2024 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.

## 6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính tổng hợp là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Lập ngày 29 tháng 3 năm 2025

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Dương Thị Mai Huệ | Nguyễn Nam Khánh | Nguyễn Duy Hiền |

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY 10-09-2025
Số chứng thực 10240 Quyển số 8 ...SCT/BS
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ

CÔNG CHỨNG VIÊN
NGUYỄN VĂN THỎA

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

| | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Dự phòng | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Dự phòng |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp | Trên 3 năm | 457.391.854 | (457.391.854) | Trên 3 năm | 457.391.854 | (457.391.854) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 379 | Trên 3 năm | 414.461.000 | (414.461.000) | Trên 3 năm | 414.461.000 | (414.461.000) |
| Công ty Thuỷ điện Quế phong | Trên 3 năm | 416.626.050 | (416.626.050) | Trên 3 năm | 416.626.050 | (416.626.050) |
| Ông Phan Huy Sỹ | Trên 3 năm | 561.036.345 | (561.036.345) | Trên 3 năm | 561.036.345 | (561.036.345) |
| ĐL Công ty TNHH TM&DV Thanh Dũng | Trên 3 năm | 436.601.291 | (436.601.291) | Trên 3 năm | 436.601.291 | (436.601.291) |
| Công ty Cổ phần ĐTTM và DV Thành Đạt | Trên 3 năm | 470.874.385 | (470.874.385) | Trên 3 năm | 470.874.385 | (470.874.385) |
| Công ty TNHH TM&DV Đăng Hà | Trên 3 năm | 454.592.000 | (454.592.000) | Trên 3 năm | 454.592.000 | (454.592.000) |
| ĐL CHVLXD Tiến An-Bỉm Sơn-T.Hoá | Trên 3 năm | 368.836.168 | (368.836.168) | Trên 3 năm | 368.836.168 | (368.836.168) |
| Công ty Cổ phần ĐT&PT Dịch vụ Nghệ An | Trên 3 năm | 420.388.150 | (420.388.150) | Trên 3 năm | 420.388.150 | (420.388.150) |
| Các tổ chức và cá nhân khác | | 20.713.517.989 | (15.015.052.863) | | 15.811.880.894 | (14.616.783.065) |
| **Cộng** | | **24.714.325.232** | **(19.015.860.106)** | | **19.812.688.137** | **(18.617.590.308)** |

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT
NHANTAMVIET AUDITING COMPANY

BẢN SAO

# CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN

**6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được soát xét bởi**

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

**6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được soát xét bởi**

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

# MỤC LỤC


| Nội dung | Trang |
|---|---|
| **Báo cáo của Ban Giám đốc** | **2 – 4** |
| **Báo cáo kết quả công tác soát xét** | **5 – 6** |
| **Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã được soát xét** | **07 – 58** |
| *Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025* | *07 – 10* |
| *Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025* | *11* |
| *Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025* | *12 – 13* |
| *Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025* | *14 – 58* |

# 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 giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được soát xét.

**Khái quát về Công ty**

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

Trong quá trình hoạt động Công ty đã (14) mười bốn lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh về việc thay đổi người đại diện pháp luật, địa chỉ của công ty. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 14 số 2900324272 được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp ngày 17 tháng 07 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ của công ty.

***Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14: 300.000.000.000 VND***

***Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 30/06/2025: 300.000.000.000 VND***

| Cổ đông | Vốn góp (VND) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|
| Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội | 30.220.320.000 | 10,07% |
| Ông Nguyễn Hồng Sơn | 47.245.290.000 | 15,75% |
| Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh | 57.196.210.000 | 19,07% |
| Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga | 40.533.340.000 | 13,51% |
| Các Cổ đông khác | 124.804.840.000 | 41,60% |
| **Cộng** | **300.000.000.000** | **100,00%** |

***Trụ sở hoạt động:***

Địa chỉ : Số 205, đường Lê Duẩn, phường Trường 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 giữa niên độ tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 58).

**Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 06 năm 2025 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 giữa niên độ.

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

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

*Hội đồng quản trị*

| Họ và tên | Chức vụ |
|---|---|
| Ông Nguyễn Hồng Sơn | Chủ Tịch |
| Ông Nguyễn Duy Hiền | Thành Viên |
| Ông Trần Văn Hoàn | Thành Viên |
| Ông Đoàn Quang Lê | Thành Viên |
| Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga | Thành viên HĐQT không điều hành |

***Ban kiểm soát***

| Họ và tên | Chức vụ |
|---|---|
| Ông Phan Đăng Dũng | Trưởng Ban |
| Bà Nguyễn Thị Minh | Ủy viên |
| Ông Trần Quốc Hùng | Ủy viên |

***Ban Giám đốc***

| Họ và tên | Chức vụ |
|---|---|
| Ông Nguyễn Duy Hiền | Giám đốc |
| Ông Trần Văn Hoàn | Phó Giám đốc |
| Ông Đoàn Quang Lê | Phó Giám đốc |
| Ông Nguyễn Nam Khánh | Kế toán trưởng |

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**Xác nhận của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ, 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 tổng hợp giữa niên độ 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 tổng hợp giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 tổng hợp giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 tổng hợp giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2025, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, 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 tổng hợp giữa niên độ.

**Cam kết khác**

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

Nghệ An, ngày 28 tháng 08 năm 2025
Thay mặt Ban Giám đốc
Chủ tịch

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
TP VINH T.NGHỆ AN

**Nguyễn Duy Hiền**

Số : 2207.01.01/2025/BCTC-NTV2

# BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT

**Về Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ**
**6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Trung Đô, được lập ngày 28 tháng 08 năm 2025 từ trang 07 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Trung Đô chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Trên cơ sở công tác soát xét, Chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính Tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Trung đô tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**
**Phó Tổng Giám đốc**

M.S.D.N: 0102038462 - C.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

**Nguyễn Văn Tân**
GCNĐKHNKT số: 5348-2025-124-1

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

**Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025**

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **595.791.239.189** | **584.129.104.268** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | V.1 | **5.483.025.595** | **9.890.781.731** |
| 1. Tiền | 111 | | 5.483.025.595 | 9.890.781.731 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | - |
| **II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | | **1.000.000.000** | **1.000.000.000** |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | - | - |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | - | - |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | V.2 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **112.040.913.823** | **95.278.553.663** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 104.314.102.947 | 97.922.860.251 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 16.131.723.020 | 5.895.894.145 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.6a | 11.072.801.483 | 10.475.659.373 |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.7 | (19.477.713.627) | (19.015.860.106) |
| 7. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | V.8 | **461.880.670.488** | **462.958.040.555** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 464.763.920.917 | 466.336.845.305 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (2.883.250.429) | (3.378.804.750) |
| **V. Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **15.386.629.283** | **15.001.728.320** |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.9a | 1.498.307.253 | 1.627.625.069 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 7.230.309.648 | 10.527.394.033 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.16 | 6.658.012.382 | 2.846.709.218 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

**Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 (tiếp theo)**

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **966.878.216.541** | **997.433.396.697** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **950.996.341** | **313.767.000** |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | V.5 | - | 80.000.000 |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.6b | 950.996.341 | 233.767.000 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| **II . Tài sản cố định** | **220** | | **791.027.423.231** | **824.009.665.750** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.10 | 791.027.423.231 | 824.009.665.750 |
| *- Nguyên giá* | *222* | | 1.459.547.864.697 | 1.457.414.567.664 |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | *223* | | (668.520.441.466) | (633.404.901.914) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| *- Nguyên giá* | *225* | | - | - |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | *226* | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.11 | - | - |
| *- Nguyên giá* | *228* | | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | *229* | | (1.000.000.000) | (1.000.000.000) |
| **III. Bất động sản đầu tư** | **230** | | **72.621.999.473** | **74.783.135.570** |
| - Nguyên giá | 231 | V.12 | 100.239.930.974 | 100.239.930.974 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế | 232 | | (27.617.931.501) | (25.456.795.404) |
| **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | | **74.589.722.485** | **70.991.957.086** |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.13 | 74.589.722.485 | 70.991.957.086 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | - | - |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | - | - |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | - | - |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| **VI. Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **27.688.075.011** | **27.334.871.290** |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.9b | 27.688.075.011 | 27.334.871.290 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | - | - |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **270** | | **1.562.669.455.730** | **1.581.562.500.965** |

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

**Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **C. NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **819.132.593.365** | **816.992.432.225** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **465.447.491.972** | **440.125.993.270** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.14 | 67.113.609.142 | 80.540.125.086 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.15 | 9.709.591.557 | 5.558.851.857 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.16 | 748.647.545 | 4.577.101.531 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 4.691.985.862 | 8.327.078.588 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.17 | 10.058.429.600 | 8.081.882.549 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | V.18 | 4.391.545.447 | 6.542.570.215 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.19a | 68.186.125.911 | 69.951.508.582 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.20a | 295.743.848.296 | 251.678.166.250 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | 2.317.179.638 | 2.317.179.638 |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | V.21 | 2.486.528.974 | 2.551.528.974 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ | 324 | | - | - |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **353.685.101.393** | **376.866.438.955** |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | - |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | - | - |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.19b | 3.065.650.093 | 3.065.650.093 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.20b | 341.316.380.930 | 364.497.718.492 |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | V.22 | 9.303.070.370 | 9.303.070.370 |

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

**Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN | | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **743.536.862.365** | **764.570.068.740** |
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **410** | V.23 | **738.949.004.594** | **759.864.320.791** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 300.000.000.000 | 300.000.000.000 |
| *- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *411a* | | *300.000.000.000* | *300.000.000.000* |
| *- Cổ phiếu ưu đãi* | *411b* | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 70.190.665.888 | 70.190.665.888 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5. Cổ phiếu quỹ | 415 | | - | - |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 235.822.094.322 | 235.822.094.322 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | - | - |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 132.936.244.384 | 153.851.560.581 |
| *- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước* | *421a* | | *153.851.560.581* | *140.243.566.788* |
| *- LNST chưa phân phối kỳ này* | *421b* | | *(20.915.316.197)* | *13.607.993.793* |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 422 | | - | - |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | | |
| **II. Nguồn kinh phí và quỹ khác** | **430** | **V.24** | **4.587.857.771** | **4.705.747.949** |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | 2.819.505.048 | 2.819.505.048 |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | 1.768.352.723 | 1.886.242.901 |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **1.562.669.455.730** | **1.581.562.500.965** |

Lập ngày 28 tháng 08 năm 2025

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Dương Thị Mai Huệ | Nguyễn Nam Khánh | Nguyễn Duy Hiền |

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
**6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 219.851.006.808 | 234.012.490.785 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | VI.1 | 1.111.081.879 | 1.487.798.607 |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 218.739.924.929 | 232.524.692.178 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 201.992.667.255 | 204.862.022.977 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 16.747.257.674 | 27.662.669.201 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 36.663.666 | 183.999.463 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 20.706.321.083 | 23.969.854.691 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 20.661.148.279 | 23.969.854.691 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | VI.5 | 9.879.676.151 | 10.713.301.627 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.6 | 4.592.241.706 | 7.747.566.950 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | (18.394.317.600) | (14.584.054.604) |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.7 | 253.523.452 | 131.184.602 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.8 | 1.460.839.297 | 775.048.751 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | (1.207.315.845) | (643.864.149) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | (19.601.633.445) | (15.227.918.753) |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | VI.9 | 1.313.682.752 | 3.827.449.511 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | (20.915.316.197) | (19.055.368.264) |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.10 | (697) | (635) |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | VI.10 | (697) | (635) |

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY 18-09-2025
Số chứng thực 995 Quyển số 2...SCT/BS
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ

Lập ngày 28 tháng 08 năm 2025

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Dương Thị Mai Huệ | Nguyễn Nam Khánh | Nguyễn Duy Hiền |

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ
CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
CÔNG CHỨNG VIÊN
NGUYỄN VĂN THOẢ

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

**(Theo phương pháp trực tiếp)**

**6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**

| CHỈ TIÊU | Mã số | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|---|
| | | Năm nay | Năm trước |
| **I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | |
| 1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | 221.563.847.690 | 263.568.700.976 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 02 | (170.764.307.534) | (130.982.408.044) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | (25.720.913.424) | (26.717.564.442) |
| 4. Tiền lãi vay đã trả | 04 | (20.679.543.950) | (23.204.962.007) |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 05 | (8.079.122.920) | (8.680.876.108) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | 1.044.348.885 | 1.594.034.225 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | (7.794.560.678) | (18.563.443.734) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | ***20*** | ***(10.430.251.931)*** | ***57.013.480.866*** |
| **II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21 | (10.036.361.080) | (20.641.743.136) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22 | 231.481.481 | 132.000.000 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | - | - |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 80.000.000 | 7.472.313.886 |
| 5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác | 25 | - | |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác | 26 | - | |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 4.854.659 | 6.965.238 |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | ***30*** | ***(9.720.024.940)*** | ***(13.030.464.012)*** |

| CHỈ TIÊU | Mã số | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|---|
| | | Năm nay | Năm trước |
| **III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu | 31 | - | - |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | - | - |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | 237.648.067.162 | 295.620.327.726 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (219.988.829.522) | (323.935.761.267) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | (70.112.000) | |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (1.846.604.905) | (20.892.268.580) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | ***40*** | ***15.742.520.735*** | ***(49.207.702.121)*** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | **50** | **(4.407.756.136)** | **(5.224.685.267)** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | **60** | **9.890.781.731** | **13.232.983.266** |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | - | - |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | **70** | **5.483.025.595** | **8.008.297.999** |

Lập ngày 28 tháng 08 năm 2025

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Dương Thị Mai Huê | Nguyễn Nam Khánh | Nguyễn Duy Hiển |

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY 18-09-2025
Số chứng thực 994 Quyển số 1-SCT/BS
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ

CÔNG CHỨNG VIÊN
NGUYỄN VĂN THỎA

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
**6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### 1. Khái quát về công ty

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

Trong quá trình hoạt động Công ty đã (14) mười bốn lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh về việc thay đổi người đại diện pháp luật, địa chỉ của công ty. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 14 số 2900324272 được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp ngày 17 tháng 07 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ của công ty.

**2. Hình thức sở hữu vốn** : Công ty Cổ phần

**3. Lĩnh vực kinh doanh** : Sản xuất vật liệu xây dựng;
Xây dựng dân dụng và công nghiệp;
Kinh doanh bất động sản./.

**4. Ngành nghề kinh doanh** :

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty gồm:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
- Chi tiết: Sản xuất gạch ốp lát Granite, ngói gốm sứ, gạch ngói tuynel các loại
- Chuẩn bị mặt bằng
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Chi tiết: Kinh doanh nhà ở, khách sạn, siêu thị
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Chi tiết: Tư vấn thiết kế, thẩm tra thiết kế và dự toán các công trình: dân dụng (nhà ở và công trình công cộng), công nghiệp (nhà xưởng sản xuất, công trình phụ trợ, nhà kho, công trình kỹ thuật phụ thuộc), nông nghiệp (trại chăn nuôi, trạm chế biến nông sản, trạm kho nông nghiệp). Tư vấn khảo sát địa chất công trình Tư vấn giám sát các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng
- Chi tiết: tư vấn thiết kế, thẩm tra thiết kế và dự toán các công trình: dân dụng (nhà ở và công trình công cộng), công nghiệp (nhà xưởng sản xuất, công trình phụ trợ, nhà kho, công trình kỹ thuật phụ thuộc), nông nghiệp (trại chăn nuôi, trạm chế biến nông sản, trạm kho nông nghiệp). Tư vấn khảo sát địa chất công trình.
- Cho thuê xe có động cơ
- Chi tiết: Cho thuê các loại xe máy, cẩu tháp, cẩu tự hành, xe nâng
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao
- Chi tiết: Sản xuất bê tông thương phẩm, các cấu kiện bê tông đúc sẵn, gạch không nung, vật liệu xây dựng khác

- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị thi công.
- Sản xuất đá nung kết tấm lớn./.

**5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:** Trong vòng 12 tháng

**Cấu trúc doanh nghiệp:**

***Các đơn vị trực thuộc:***

| Tên đơn vị | Địa chỉ |
|---|---|
| Nhà máy Trung Đô Slab Stone | Xã Văn Kiều, tỉnh Nghệ An |
| Nhà máy Granite Trung Đô | Số 153, đường Đặng Thai Mai, KCN Bắc Vinh, phường Vinh Hưng, tỉnh Nghệ An. |
| Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang | Xóm 4, xã Kim Liên, tỉnh Nghệ An. |
| Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai | Khối Tân Thành, phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An. |
| Xí nghiệp Trung Đô 1 | Số 15, đường Cù Chính Lan, phường Trường Vinh, Nghệ An. |
| Chi nhánh nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh – Công ty Cổ phần Trung Đô | Thôn Xuân Sơn, xã Toàn Lưu, 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 Trường Vinh, tỉnh Nghệ An. |

**6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC:** Số liệu BCTC tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu BCTC tổng hợp năm 2024 và BCTC tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

**7. Nhân viên**

Hiện tại Công ty có 487 nhân viên đang làm việc.

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

**1. Năm tài chính**

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

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

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

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

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

**3. Hình thức kế toán áp dụng**

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

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

**3. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Doanh nghiệp và ngân hàng.

- Nếu hợp đồng không qui định tỷ giá thanh toán:
  - Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
  - Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
  - Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
  - Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

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

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

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

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

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

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

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

***Các khoản cho vay***

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

## 5. Nguyên tắc hạch toán các khoản phải thu

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

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

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

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

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

## 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên

quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

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

***Giá trị thương hiệu***

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

## 10. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

| Loại tài sản cố định | Số năm/Tỷ lệ |
|---|---|
| Cơ sở hạ tầng | 25 |

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý

cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

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

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

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

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

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

## 14. Các khoản dự phòng phải trả

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

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh

những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

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

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

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

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

- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, bên Nợ tài khoản Vay và nợ thuê tài chính được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;
- Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.
- Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối năm khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

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

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

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

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

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

## 17. Vốn chủ sở hữu

***Vốn đầu tư của chủ sở hữu***

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

***Thặng dư vốn cổ phần***

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

***Các quỹ khác***

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

## 18. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

## 19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

***Tiền lãi***

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

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

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

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

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

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán

phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

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

## 21. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

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

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

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

## 22. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

## 25. Bên liên quan

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

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

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

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

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

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 768.425.101 | 1.060.381.941 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 4.714.600.494 | 8.830.399.790 |
| **Cộng** | **5.483.025.595** | **9.890.781.731** |

### 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | *1.000.000.000* | | *1.000.000.000* | |
| Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 1.000.000.000 | - | 1.000.000.000 | - |
| **Cộng** | **1.000.000.000** | **-** | **1.000.000.000** | **-** |

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

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

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Taseco | 9.257.972.164 | 9.257.972.164 |
| Công ty TNHH Vĩ Năng | 9.060.442.571 | 8.064.532.003 |
| Các khách hàng khác | 85.995.688.212 | 80.600.356.084 |
| **Cộng** | **104.314.102.947** | **97.922.860.251** |

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 kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Sacmi Singapore Pte Ltd | 74.273.976 | 5.413.149 |
| Sacmi Hongkong Ltd | 646.100.437 | 646.100.437 |
| Công ty TNHH thiết kế quảng cáo và TTNT Hoàng Kim | - | 663.416.880 |
| Công ty CP phát triển công nghệ T.A.P V.Nam | 3.800.000.000 | - |
| Các đối tượng khác | 11.611.348.607 | 4.580.963.679 |
| **Cộng** | **16.131.723.020** | **5.895.894.145** |

## 5. Phải thu về cho vay dài hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Cho Ông Biện Văn Luận vay | - | 80.000.000 |
| | **-** | **80.000.000** |

## 6. Phải thu khác

### a) Ngắn hạn

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| ***Phải thu các bên liên quan*** | **253.278.000** | - | ***253.278.000*** | - |
| Tạm ứng cho thành viên có liên quan | 253.278.000 | - | 253.278.000 | - |
| ***Phải thu các tổ chức và cá nhân khác*** | ***10.819.523.483*** | - | ***10.222.381.373*** | - |
| Tạm ứng | 3.014.115.337 | - | 2.601.306.515 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 1.942.595.000 | - | 2.421.092.341 | - |
| Các khoản phải thu khác | 5.862.813.146 | - | 5.199.982.517 | - |
| **Cộng** | **11.072.801.483** | **-** | **10.475.659.373** | **-** |

### b) Dài hạn

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| **Dài hạn** | **950.996.341** | - | **233.767.000** | - |
| Ký cược, ký quỹ | 950.996.341 | - | 233.767.000 | - |
| **Cộng** | **950.996.341** | **-** | **233.767.000** | **-** |

## 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Nợ xấu và trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi được trích lập tại phụ lục 1.

## 8. Hàng tồn kho

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 73.264.513.296 | - | 64.677.380.551 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 1.462.673.721 | - | 1.393.953.066 | - |
| Chi phí SXKD dở dang | 89.296.251.375 | - | 109.086.362.693 | - |
| Thành phẩm | 299.435.998.594 | (2.883.250.429) | 289.960.397.729 | (3.378.804.750) |
| Hàng hoá | 1.304.093.191 | - | 1.218.360.526 | - |
| Hàng gửi đi bán | 390.740 | - | 390.740 | - |
| **Cộng** | **464.763.920.917** | **(2.883.250.429)** | **466.336.845.305** | **(3.378.804.750)** |

Toàn bộ giá trị hàng tồn kho luân chuyển của Công ty hình thành từ vốn vay tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - chi nhánh thành phố Vinh và Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Nghệ An được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng này.
Thành phẩm Bất động sản là 01 lô đất tại dự án Nam Nguyễn Sỹ Sách, giá trị ghi sổ tại 30/06/2025 là 3.898.800.000 VND đang được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Phương Đông – chi nhánh Nghệ An.

## 9. Chi phí trả trước

### a) Chi phí trả trước ngắn hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 1.498.307.253 | 1.627.625.069 |
| **Cộng** | **1.498.307.253** | **1.627.625.069** |

### b) Chi phí trả trước dài hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng | 14.720.553.790 | 14.893.397.866 |
| Tiền cấp quyền khai thác đất, khoáng sản tại mỏ Tân Kỳ | 1.064.237.170 | 27.298.762 |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 2.463.636.316 | 2.974.526.927 |
| Tiền cấp quyền khai thác đất, khoáng sản tại mỏ Nghi Văn | 9.439.647.735 | 9.439.647.735 |
| **Cộng** | **27.688.075.011** | **27.334.871.290** |

## 10. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 276.314.014.292 | 1.083.847.316.993 | 95.864.271.963 | 810.356.420 | 578.607.996 | 1.457.414.567.664 |
| - Mua trong kỳ | | | 4.140.557.926 | | | 4.140.557.926 |
| - Thanh lý, nhượng bán | | (2.007.260.893) | | | | (2.007.260.893) |
| - Giảm trong kỳ | - | - | - | | | - |
| **Số dư cuối kỳ** | **276.314.014.292** | **1.081.840.056.100** | **100.004.829.889** | **810.356.420** | **578.607.996** | **1.459.547.864.697** |
| *Trong đó:* | | | | | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 38.509.374.072 | 291.695.473.880 | 94.349.956.230 | 810.356.420 | 429.705.209 | 425.794.865.811 |
| **Giá trị hao mòn luỹ kế** | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 106.259.131.160 | 445.350.526.854 | 80.427.070.753 | 810.356.420 | 557.816.726 | 633.404.901.914 |
| - Tăng do khấu hao trong kỳ | 8.595.661.960 | 26.281.648.037 | 2.242.795.309 | - | 2.695.139 | 37.122.800.445 |
| - Thanh lý, nhượng bán | | (2.007.260.893) | | | | (2.007.260.893) |
| - Giảm khác | | | | | | - |
| **Số dư cuối kỳ** | **114.854.793.120** | **469.624.913.998** | **82.669.866.062** | **810.356.420** | **560.511.865** | **668.520.441.466** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 170.054.883.132 | 638.496.790.139 | 15.437.201.211 | - | 20.791.270 | 824.009.665.750 |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **161.459.221.172** | **612.215.142.102** | **17.334.963.827** | **-** | **18.096.131** | **791.027.423.231** |

Một số Tài sản cố định có nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 1.005.642.977.263 đồng và 678.114.775.270 đồng đang thế chấp tại ngân hàng ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – chi nhánh thành phố Vinh, ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Nghệ An và ngân hàng TMCP Quân đội - chi nhánh Nghệ An

## 11. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

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

| | Nguyên giá | Hao mòn lũy kế | Giá trị còn lại |
|---|---|---|---|
| Số đầu năm | 1.000.000.000 | (1.000.000.000) | - |
| Khấu hao trong kỳ | - | - | - |
| **Số cuối kỳ** | **1.000.000.000** | **(1.000.000.000)** | **-** |

## 12. Tăng giảm Bất động sản đầu tư

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

| | Nguyên giá | Hao mòn lũy kế | Giá trị còn lại |
|---|---|---|---|
| Số đầu năm | 100.239.930.974 | (25.456.795.404) | 74.783.135.570 |
| Khấu hao trong kỳ | - | (2.161.136.097) | (2.161.136.097) |
| **Số cuối kỳ** | **100.239.930.974** | **(27.617.931.501)** | **72.621.999.473** |

Một số BĐS đầu tư có nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 33.917.023.252 VND và 26.639.722.178 VND đang đợc sử dụng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông – chi nhánh Nghệ An.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 – Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản này tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 do chưa tìm được đơn vị tư vấn phù hợp, Công ty chưa trình bày giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư này trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

| | Số đầu năm | Chi phí phát sinh trong kỳ | Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ | Kết chuyển tăng/giảm khác(**) | Số cuối kỳ |
|---|---|---|---|---|---|
| Mua sắm tài sản cố định | 1.810.477.185 | 3.947.770.630 | 4.140.557.926 | - | *1.617.689.889* |
| ***Xây dựng cơ bản dở dang*** | 69.181.479.901 | 5.138.217.387 | - | (1.347.664.692) | 72.972.032.596 |
| *Dự án nhà máy gạch Trung Đô Nghi Văn (*)* | *29.409.980.992* | *123.195.783* | | | *29.533.176.775* |
| *Dự án khu công nghiệp Nam Cấm* | *15.692.570.948* | *433.811.234* | - | - | *16.126.382.182* |
| *Công trình khác* | *24.078.927.961* | *4.581.210.370* | - | (1.347.664.692) | *27.312.473.639* |
| **Cộng** | **70.991.957.086** | **9.085.988.017** | **4.140.557.926** | **(1.347.664.692)** | **74.589.722.485** |

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

Ngày 28/2/2025, Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Nghệ An có công văn số 654/SKHĐT-DN về việc Báo cáo điều chỉnh CTĐT Dự án Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô tại xã Nghi Văn và xã Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc gửi UBND tỉnh Nghệ An về điều chỉnh tiến độ dự án: hoàn thành, đưa toàn bộ dự án vào hoạt động: tháng 10 năm 2027.

Trong đó 2.456.844.000 đồng là khấu trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất NN vào tiền thuê đất phải nộp của D.án Nghi Văn từ T01/2022 đến T03/2027 (55 tháng) theo QĐ số 2562/TB-CT ngày 14/06/2024.

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

## 14. Phải trả người bán ngắn hạn

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Công ty Cổ phần Phượng Hoàng PNIX | 17.428.310.375 | 17.428.310.375 | 18.464.352.840 | 18.464.352.840 |
| Công ty TNHH Esmalglass Itaca Việt Nam | 261.205.604 | 261.205.604 | 4.730.841.809 | 4.730.841.809 |
| Công ty cổ phần tập đoàn 911 | 4.050.000.000 | 4.050.000.000 | - | - |
| Các nhà cung cấp khác | 45.374.093.163 | 45.374.093.163 | 57.344.930.437 | 57.344.930.437 |
| **Cộng** | **67.113.609.142** | **67.113.609.142** | **80.540.125.086** | **80.540.125.086** |

## 15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Ông Lê Hữu Hồng | 453.820.600 | 453.820.600 |
| Công ty TNHH Hòa Hiệp | 1.500.000.000 | 1.500.000.000 |
| Ông Hoàng Công Phúc | - | 410.646 |
| Các khách hàng khác | 7.755.770.957 | 3.604.620.611 |
| **Cộng** | **9.709.591.557** | **5.558.851.857** |

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

| | Số đầu năm | | Số phát sinh trong kỳ | | Số cuối kỳ | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Phải nộp | Phải thu | Số phải nộp | Số đã nộp | Phải nộp | Phải thu |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | - | - | 22.066.473.352 | 22.066.473.352 | - | - |
| Thuế xuất, nhập khẩu | - | 26.592.359 | - | - | - | 26.592.359 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 3.602.843.281 | - | 1.313.682.752 | 8.079.122.920 | - | 3.162.596.889 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 593.256.418 | - | 299.985.334 | 750.834.767 | 142.406.985 | - |
| Thuế tài nguyên | 60.448.094 | - | 502.910.892 | 353.407.159 | 209.951.827 | - |
| Tiền thuê đất | - | 2.820.116.859 | (648.706.275) | - | - | 3.468.823.134 |
| Thuế bảo vệ môi trường | 373 | - | 134.482.854 | 75.946.233 | 58.536.994 | - |
| Các loại thuế khác | 1.879.749 | - | 140.631.817 | 140.631.817 | 1.879.749 | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 318.673.616 | - | 1.634.305.869 | 1.617.107.496 | 335.871.990 | - |
| **Cộng** | **4.577.101.531** | **2.846.709.218** | **25.443.766.595** | **33.083.523.744** | **748.647.545** | **6.658.012.382** |

***Thuế giá trị gia tăng***

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

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

***Các loại thuế khác***

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

## 17. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay phải trả | 3.955.942.838 | 4.055.770.307 |
| Tạm tính giá trị thực hiện dịch vụ theo hợp đồng số 0207 phải trả Công ty Pnix | 1.652.076.179 | 1.604.036.751 |
| Các khoản phải trả công trình Nghi Văn theo số liệu của Phòng Kế hoạch | 2.421.940.491 | 2.421.940.491 |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác | 2.028.470.092 | 135.000 |
| | **10.058.429.600** | **8.081.882.549** |

## 18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Là doanh thu nhận trước về tiền thuê văn phòng tại các dự án Bất động sản của Công ty.

## 19. Phải trả khác

### a. Các khoản phải trả ngắn hạn khác

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Phải trả bên liên quan*** | ***24.777.910.753*** | ***24.777.910.753*** |
| Tổng công ty Xây dựng Hà Nội | 24.777.910.753 | 24.777.910.753 |
| *- Gốc vay phải trả* | *3.116.000.000* | *3.116.000.000* |
| *- Lãi vay phải trả* | *6.962.727.417* | *6.962.727.417* |
| *- Tiền cổ tức phải trả* | *14.625.183.336* | *14.625.183.336* |
| *- Tiền quyết toán thừa* | *74.000.000* | *74.000.000* |
| ***Phải trả các đơn vị và cá nhân khác*** | ***43.408.215.158*** | ***45.173.597.829*** |
| Kinh phí công đoàn | 3.524.983.930 | 3.248.018.315 |
| Kinh phí bảo trì tòa N03-T6 | - | - |
| Kinh phí bảo trì tòa nhà chung cư CT21-Trungdo Tower | 4.309.302.110 | 4.309.302.110 |
| Bảo hiểm xã hội | 458.001.379 | 585.913.380 |
| Phải trả cổ tức | 9.512.472.246 | 11.445.872.146 |
| Phí bảo trì chung cư phải trả | | |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 3.254.571.955 | 3.235.608.340 |
| Phải trả Công ty CP đầu tư bất động sản Taseco góp vốn đầu tư dự án chung cư N03-T6 chờ quyết toán | 22.348.883.538 | 22.348.883.538 |
| | **68.186.125.911** | **69.951.508.582** |

### b.Các khoản phải trả dài hạn khác

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

## 20. Vay và nợ thuê tài chính

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

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| **Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan** | **49.768.000.000** | **49.768.000.000** | **51.118.000.000** | **51.118.000.000** |
| Vay Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga - Thành viên BKS | 12.875.000.000 | 12.875.000.000 | 13.625.000.000 | 13.625.000.000 |
| Vay Ông Trần Quốc Hùng - Thành viên ban kiểm soát | 2.050.000.000 | 2.050.000.000 | 3.900.000.000 | 3.900.000.000 |
| Vay Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh - Cổ đông lớn | 27.043.000.000 | 27.043.000.000 | 23.793.000.000 | 23.793.000.000 |
| Vay Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Cá nhân có liên quan | 1.600.000.000 | 1.600.000.000 | 1.600.000.000 | 1.600.000.000 |
| Vay Ông Nguyễn Hồng Hải - Cá nhân có liên quan | 6.200.000.000 | 6.200.000.000 | 8.200.000.000 | 8.200.000.000 |
| ***Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác*** | ***245.975.848.296*** | ***245.975.848.296*** | ***200.560.166.250*** | ***200.560.166.250*** |
| ***Vay ngắn hạn ngân hàng*** | ***159.506.735.606*** | ***159.506.735.606*** | ***151.327.855.044*** | ***151.327.855.044*** |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An (a) | 48.288.605.545 | 48.288.605.545 | 54.006.269.821 | 54.006.269.821 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh (b) | 87.565.450.635 | 87.565.450.635 | 77.321.585.223 | 77.321.585.223 |
| Ngân hàng TMCP quân đội (c) | 23.652.679.426 | 23.652.679.426 | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| **Vay ngắn hạn các cá nhân khác** | **32.490.322.800** | **32.490.322.800** | **18.441.322.800** | **18.441.322.800** |
| **Vay dài hạn đến hạn trả** | **53.978.789.890** | **53.978.789.890** | **30.790.988.406** | **30.790.988.406** |
| | **295.743.848.296** | **295.743.848.296** | **251.678.166.250** | **251.678.166.250** |

(a) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 172/HM24/NAN ký ngày 10 tháng 10 năm 2024 với hạn mức cho vay là 120.000.000.000 đồng nhằm mục đích phục vụ sản suất kinh doanh với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm và Hợp đồng bảo đảm sau:

- Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô nhãn hiệu Mercedes S500, BKS: 37A-235.68 thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 517/TC14/VIN.KHDN ký ngày 11/12/2014 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Khách hàng.

- Thế chấp tài sản là 10.000 Trái phiếu Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam năm 2018 thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo hợp đồng cầm cố trái phiếu số 139/CC21-NAN ký ngày 30/09/2021 giữa Ngân hàng và Công ty.
- Máy móc thiết bị là hệ thống điện mặt trời tại Nhà máy Granite Trung Đô tại KCN Bắc Vinh và hệ thống điện mặt trời tại khu sản xuất VLXD Nghi Văn tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An hình thành từ vốn vay của Ngân hàng thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 77TC20/VCB-NAN ký ngày 20/04/2020 giữa Ngân hàng và Công ty.
- Máy móc thiết bị là dây chuyền máy in gạch kỹ thuật số thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 335/TC15/VIN.KHDN ký ngày 11/09/2015 giữa Ngân hàng và Công ty
- Máy móc thiết bị là dây chuyền 02 nhà máy gạch Granite Trung Đô thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản số 148/TC13 ký ngày 18/07/2013 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Công ty.
- Tài sản gắn liền với đất của Công ty thuộc 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 UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 19/09/2003, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 643TC7/NHNT ký ngày 05/11/2007 giữa Ngân hàng và Công ty.
- Tài sản gắn liền với đất của Công ty thuộc 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 X327477 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003 và tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327479 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 01TC7/NHNT ký ngày 01/01/2007 giữa Ngân hàng và Công ty.
- Máy móc thiết bị là dây chuyền ép than quả bàng thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 141/TC13 ký ngày 10/07/2013 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Công ty.
- Máy móc thiết bị là 01 trạm trộn bê tông Vietbatch công suất 100-120m3/h thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 538/TC14/VIN.KHDN ký ngày 29/12/2014 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Công ty.
- Máy móc thiết bị là Hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái công suất 969kW tại xưởng Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh có địa chỉ tại xã Bắc Sơn, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quyền sở hữu của Khách hàng, chi tiết theo hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 54/TC22-NAN ký ngày 15/8/2022.
- Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô tải biển kiểm soát 37H-020.42, nhãn hiệu HINO theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 37015160 do phòng cảnh sát giao thông công an tỉnh Nghệ An cấp ngày 02/08/2021 thuộc quyền sở hữu của Khách hàng, chit tiết theo Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 54/TC22-NAN ký ngày 15/8/2022.
- Toàn bộ hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh và khoản phải thu hình thành từ vốn vay của Ngân hàng, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty. Chi tiết về tài sản, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 138/TC18 ngày 24/09/2018 ký giữa Ngân hàng và Công ty.
-Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 969611 do Sở TN và MT tỉnh Nghệ An cấp ngày 30/06/2015 thuộc quyền sở hữu của khách hàng, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 21/TC23-NAN ngày 30/03/2023 ký giữa Ngân hàng và khách hàng.

(b) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2025-HĐCVHM/NHCT442-TRUNGDO ký ngày 08 tháng 08 năm 2025 với hạn mức 120.000.000.000 đồng nhằm mục đích phục vụ sản suất kinh doanh với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm và Hợp đồng bảo đảm sau:

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 03-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 05-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 04-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2019/HĐBĐ/NHCT442 ngày 08/01/2019 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2019/HĐBĐ/NHCT442 ngày 08/01/2019 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp động sản số 01/2019/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÔ ngày 17/12/2019 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2022/HĐBĐ/NHCT442 – TRUNG ĐÔ ký kết ngày 09/09/2022 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp Động sản số 01/2023/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÔ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp Tài sản số 02/2023/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÔ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp Động sản số 03/2023/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÔ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-2014/HĐTC ngày 01/04/2014 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 02-2010/HĐTC ngày 08/12/2010 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp động sản số 02/2014 ngày 21/10/2014 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-2014/HĐTC ngày 01/04/2014 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh)

+ Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 01-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số 02-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 06-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 02-2011/HĐTC ngày 08/11/2011 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-2013/HĐTC ngày 26/10/2013 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2022/HĐBĐ/NHCT442 TRUNG ĐÔ ký ngày 12/09/2022 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2022/HĐBĐ/NHCT442 ký ngày 12/09/2022 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

(c) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Quân Đội MB - Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng tín dụng số 281576.25.810.2122685.TD ký ngày 03 tháng 03 năm 2025 với hạn mức 25.000.000.000 đồng nhằm mục đích phục vụ sản suất kinh doanh với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng :

- Máy kỹ thuật số SG1024 theo: Hợp đồng số 01-2020/TDGX ngày 10/12/2020 giữa công ty CP Trung Đô và Guangxi Nanning Delanya commerce & Trade Co., LTD

+ Invoice số: DLY20210120 ngày 20/1/2021 do Guangxi Nanning Delanya commerce & Trade Co., LTD phát hành

+ Tờ khai hải quan số 103810843730 ngày 26/2/2021

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

| | Số đầu năm | Số tiền vay phát sinh trong kỳ | Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn | Số tiền vay đã trả trong kỳ | Số cuối kỳ |
|---|---|---|---|---|---|
| Vay ngắn hạn ngân hàng | 151.327.855.044 | 197.974.067.162 | - | (189.795.186.600) | 159.506.735.606 |
| Vay ngắn hạn các bên liên quan | 51.118.000.000 | 12.695.000.000 | - | (14.045.000.000) | 49.768.000.000 |
| Vay ngắn hạn các cá nhân khác | 18.441.322.800 | 19.919.000.000 | - | (5.870.000.000) | 32.490.322.800 |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 30.790.988.406 | - | 23.187.801.484 | | 53.978.789.890 |
| **Cộng** | **251.678.166.250** | **230.588.067.162** | **23.187.801.484** | **(209.710.186.600)** | **295.743.848.296** |

**b, Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - VND (a) | 333.001.858.986 | 333.001.858.986 | 362.381.115.392 | 362.381.115.392 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - VND (b) | 6.000.871.100 | 6.000.871.100 | 2.116.603.100 | 2.116.603.100 |
| Nợ thuê tài chính | 2.313.650.844 | 2.313.650.844 | | |
| | **341.316.380.930** | **341.316.380.930** | **364.497.718.492** | **364.497.718.492** |

(a) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh theo các hợp đồng vay sau:
Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT442-TRUNGDO ký ngày 01 tháng 03 năm 2022 với số tiền cam kết cho vay 400.000.000.000 đồng nhằm mục đích thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Đầu tư Nhà máy sản xuất vật liệu tấm lớn cao cấp – Thuộc giai đoạn 1 dự án Khu liên hợp sản xuất VLXD Trung Đô; thời hạn cho vay là 96 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 6,8%/năm cho năm đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm và Hợp đồng bảo đảm được xác lập trước hoặc cùng thời điểm ký kết Hợp đồng này.

- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số: 211/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 VNĐ là: cố định 8,6%/năm trong 02 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên; sau thời hạn 02 năm, lãi suất cho vay được áp dụng lãi suất cho vay thông thường theo quy định lãi suất cho vay trung dài hạn của VCB trong từng thời kỳ và được ghi trên giấy nhận nợ.

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

| | Số đầu năm | Số tiền vay phát sinh trong kỳ | Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn | Số tiền vay đã trả trong kỳ | Số cuối kỳ |
|---|---|---|---|---|---|
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | 362.381.115.392 | - | (19.805.479.484) | (9.573.776.922) | 333.001.858.986 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 2.116.603.100 | 7.060.000.000 | (2.470.866.000) | (704.866.000) | 6.000.871.100 |
| Nợ thuê tài chính | | 3.295.218.844 | (911.456.000) | (70.112.000) | 2.313.650.844 |
| **Cộng** | **364.497.718.492** | **10.355.218.844** | **(23.187.801.484)** | **(10.348.754.922)** | **341.316.380.930** |

## 21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

| | Số đầu năm | Tăng do trích lập từ lợi nhuận | Chi quỹ trong kỳ | Số cuối kỳ |
|---|---|---|---|---|
| Quỹ khen thưởng | 1.340.868.488 | - | (10.000.000) | 1.330.868.488 |
| Quỹ phúc lợi | 1.210.660.486 | - | (55.000.000) | 1.155.660.486 |
| **Số cuối kỳ** | **2.551.528.974** | **-** | **(65.000.000)** | **2.486.528.974** |

## 22. Quỹ phát triển Khoa học và Công nghệ

| | Quỹ phát triển KHCN | Cộng |
|---|---|---|
| Số đầu năm | 9.303.070.370 | 9.303.070.370 |
| Trích lập quỹ trong kỳ | - | - |
| **Số cuối kỳ** | **9.303.070.370** | **9.303.070.370** |

## 23. Vốn chủ sở hữu

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

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **Số dư đầu năm trước** | **300.000.000.000** | **70.190.665.888** | **235.822.094.322** | **155.243.566.788** | **761.256.326.998** |
| Lãi/ (lỗ) trong năm trước | - | - | - | 13.607.993.793 | 13.607.993.793 |
| Chia cổ tức | - | - | - | (15.000.000.000) | (15.000.000.000) |
| **Số dư đầu năm nay** | **300.000.000.000** | **70.190.665.888** | **235.822.094.322** | **153.851.560.581** | **759.864.320.791** |
| Lãi/(lỗ) trong kỳ này | - | - | - | (20.915.316.197) | (20.915.316.197) |
| Phân phối lợi nhuận năm 2024 | - | - | - | - | - |
| **Số dư cuối kỳ** | **300.000.000.000** | **70.190.665.888** | **235.822.094.322** | **132.936.244.384** | **738.949.004.594** |

Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

| | Số cuối kỳ | Tỷ lệ | Số đầu năm | Tỷ lệ |
|---|---|---|---|---|
| Tổng công ty xây dựng Hà Nội-CTCP | 30.220.320.000 | 10,07% | 30.220.320.000 | 10,07% |
| Ông Nguyễn Hồng Sơn | 47.245.290.000 | 15,75% | 47.245.290.000 | 15,75% |
| Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh | 57.196.210.000 | 19,07% | 57.196.210.000 | 19,07% |
| Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga | 40.533.340.000 | 13,51% | 40.533.340.000 | 13,51% |
| Các cổ đông khác | 124.804.840.000 | 41,60% | 124.804.840.000 | 41,60% |
| | **300.000.000.000** | **100%** | **300.000.000.000** | **100%** |

*b) Cổ phiếu*

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

## 24. Nguồn kinh phí và quỹ khác

### a) Nguồn kinh phí

| | Kỳ này | Năm trước |
|---|---|---|
| Số đầu năm | 2.819.505.048 | 4.596.466.480 |
| Nguồn kinh phí được cấp | - | 790.780.668 |
| Chi sự nghiệp trong năm | - | (2.567.742.100) |
| **Số cuối kỳ** | **2.819.505.048** | **2.819.505.048** |

### b) Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ

| | Kỳ này | Năm trước |
|---|---|---|
| Số đầu năm | 1.886.242.901 | 2.122.023.257 |
| Khấu hao TSCĐ hình thành từ nguồn kinh phí sự nghiệp | (117.890.178) | (235.780.356) |
| **Số cuối kỳ** | **1.768.352.723** | **1.886.242.901** |

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

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

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

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| ***Tổng doanh thu*** | ***219.851.006.808*** | ***234.012.490.785*** |
| Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm | 200.208.665.205 | 190.007.241.507 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 9.274.014.061 | 8.740.416.202 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 10.091.512.902 | 34.584.771.277 |
| Doanh thu khác | 276.814.640 | 680.061.799 |
| ***Các khoản giảm trừ doanh thu*** | ***(1.111.081.879)*** | ***(1.487.798.607)*** |
| Hàng bán bị trả lại | (785.026.077) | (661.925.391) |
| Chiết khấu thương mại | (10.336.150) | (57.924.426) |
| Giảm giá hàng bán | (315.719.652) | (767.948.790) |
| **Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **218.739.924.929** | **232.524.692.178** |

### 2. Giá vốn hàng bán

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán | 192.635.017.131 | 183.446.322.202 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 4.303.401.083 | 5.810.715.139 |
| Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản | 4.518.472.096 | 14.628.018.657 |
| Giá vốn của hoạt động khác | 535.776.945 | 976.966.979 |
| **Cộng** | **201.992.667.255** | **204.862.022.977** |

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn | - | - |
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn | 4.855.835 | 6.384.585 |
| Lãi cho vay | 31.807.831 | - |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh | - | 219.019.108 |
| Giảm lãi dự thu tại OCB | - | (41.404.230) |
| **Cộng** | **36.663.666** | **183.999.463** |

## 4. Chi phí tài chính

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí về cho thuê tài sản | 45.172.804 | |
| Chi phí lãi vay | 20.661.148.279 | 23.969.854.691 |
| **Cộng** | **20.706.321.083** | **23.969.854.691** |

## 5. Chi phí bán hàng

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | - | 423.966.841 |
| Chi phí nhân công | 1.818.483.917 | 1.558.928.980 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 2.184.545 | 12.410.866 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 577.283.906 | 738.375.496 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4.025.858.497 | 5.292.433.738 |
| Chi phí khác bằng tiền | 3.455.865.286 | 2.687.185.706 |
| **Cộng** | **9.879.676.151** | **10.713.301.627** |

## 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí nhân công | 2.904.150.779 | 4.188.277.750 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | - | 25.292.728 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 174.221.748 | 199.221.750 |
| Thuế, phí và lệ phí | (603.541.432) | 1.769.871.739 |
| Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng | 461.853.521 | 468.616.874 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 586.249.946 | 510.938.735 |
| Chi phí khác bằng tiền | 1.069.307.144 | 585.347.374 |
| **Cộng** | **4.592.241.706** | **7.747.566.950** |

## 7. Thu nhập khác

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 231.481.481 | 120.000.000 |
| Tiền phạt thu được | 600.000 | 5.668.000 |
| Đoàn Bá Tân nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp từ năm 2008 đến 2024. | 19.337.971 | - |
| Xử lý công nợ tồn đọng | - | 5.516.502 |
| Thu nhập bất thường khác | 2.104.000 | - |
| **Cộng** | **253.523.452** | **131.184.602** |

## 8. Chi phí khác

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Phạt nộp chậm thuế, truy thu thuế | 536.908.122 | 312.009.176 |
| Thanh lý máy biến áp 1500KvA-35/0.4kV tại NM Trung Đô Hà Tĩnh theo QĐ thanh lý ngày 01/02/2024 | - | 271.133.449 |
| Chi thanh toán chi phí điều trị và bồi thường TNLĐ | - | 61.336.764 |
| Xử lý công nợ tồn đọng | - | 3.500.000 |
| Các khoản bị phạt khác | - | 81.679.362 |
| Báo giảm nguyên giá máy móc thiết bị, vật tư công cụ thanh lý theo HĐ số 01/2025 ngày 27/3/2025 cho NM Hà Tĩnh | 747.404.835 | - |
| Chi phí khác | 78.726.340 | 45.390.000 |
| Tiền phạt vi phạm hành chính | 97.800.000 | - |
| **Cộng** | **1.460.839.297** | **775.048.751** |

## 9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|
| | **Năm nay** | **Năm trước** |
| **Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính** | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | (24.864.091.727) | (34.365.166.308) |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 9.464.425.466 | 9.510.642.422 |
| - *Các khoản tiền phạt, chậm nộp, truy thu thuế* | *634.708.122* | *393.688.538* |
| - *Chi phí lãi vay bị loại do giao dịch liên kết* | *8.829.717.344* | *9.116.953.884* |
| Các khoản điều chỉnh giảm | - | - |
| - *Điều chỉnh giảm lợi nhuận nội bộ đã ghi nhận lợi nhuận tính thuế năm 2019* | - | - |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | (15.399.666.261) | (24.854.523.886) |
| Thuế suất | 20% | 20% |
| **Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông** | - | - |
| ***Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này*** | - | - |
| Thuế TNDN phải nộp trong năm theo QĐ thanh tra thuế số 969/QĐ/CT ngày 27/2/2025 | 297.038.653 | |
| **Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành** | **297.038.653** | - |
| ***Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản*** | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động | **5.262.458.282** | **19.137.247.555** |
| Các khoản điều chỉnh tăng | - | - |
| Các khoản điều chỉnh giảm | | - |
| *Điều chỉnh giảm lợi nhuận nội bộ đã ghi nhận lợi nhuận tính thuế năm 2019* | 179.237.786 | |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | **5.083.220.496** | **19.137.247.555** |
| **Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản** | **1.016.644.099** | **3.827.449.511** |
| **Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ** | **1.313.682.752** | **3.827.449.511** |

## 10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|
| | **Năm nay** | **Năm trước** |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | (20.915.316.197) | (19.055.368.264) |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | (20.915.316.197) | (19.055.368.264) |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ | 30.000.000 | 30.000.000 |
| **Lãi cơ bản suy giảm trên cổ phiếu** | **(697)** | **(635)** |

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

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|
| | **Năm nay** | **Năm trước** |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm | 30.000.000 | 30.000.000 |
| Cổ phiếu phát hành tăng bình quân trong kỳ | - | - |
| **Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ** | **30.000.000** | **30.000.000** |

## 11. Chi phí sản xuất theo yếu tố

| | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|
| | **Kỳ này** | **Kỳ trước** |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 124.183.869.336 | 160.597.778.652 |
| Chi phí nhân công | 23.962.913.212 | 37.385.631.585 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 39.283.936.542 | 40.108.971.203 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4.612.108.443 | 12.550.846.568 |
| Chi phí khác | 3.458.049.831 | 8.200.030.299 |
| **Cộng** | **195.500.877.364** | **258.843.258.307** |

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Thông tin bên liên quan

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

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

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

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

| STT | Họ và tên | Quan hệ |
|---|---|---|
| 1 | Ông Nguyễn Hồng Sơn | Chủ tịch HĐQT |
| 2 | Ông Trần Văn Hoàn | Thành viên HĐQT |
| 3 | Ông Nguyễn Duy Hiền | Thành viên HĐQT |
| 4 | Ông Đoàn Quang Lê | Thành viên HĐQT |
| 5 | Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga | Thành viên HĐQT |
| 6 | Ông Phan Đăng Dũng | Trưởng BKS |
| 7 | Bà Nguyễn Thị Minh | Thành viên BKS |
| 8 | Ông Trần Quốc Hùng | Thành viên BKS |
| 9 | Ông Nguyễn Nam Khánh | Kế toán trưởng |
| 10 | Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh | Cổ đông lớn, vợ ông Nguyễn Hồng Sơn |
| 11 | Ông Nguyễn Hồng Hải | Em ruột ông Nguyễn Hồng Sơn |

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

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| **Ông Nguyễn Duy Hiền** | | |
| *Cho công ty vay tiền* | - | - |
| *Trả tiền vay cá nhân* | - | 850.000.000 |
| **Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh** | | |
| *Cho công ty vay tiền* | 12.295.000.000 | 8.650.000.000 |
| *Trả tiền vay cá nhân* | 9.045.000.000 | 11.330.000.000 |
| **Ông Nguyễn Hồng Hải** | | |
| *Cho công ty vay tiền* | | - |
| *Trả tiền vay cá nhân* | 2.000.000.000 | 1.300.000.000 |
| **Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga** | | |
| *Cho công ty vay tiền* | - | - |
| *Trả tiền vay cá nhân* | 750.000.000 | - |

Tại thời điểm 30/06/2025, Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được thuyết minh tại chỉ tiêu V.6, V.20a.

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

| Họ tên | Chức vụ | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|---|
| | | Thu nhập từ lương, thưởng | Thu nhập từ Phụ cấp |
| Ông Nguyễn Hồng Sơn | Chủ tịch HĐQT | 126.182.407 | 90.000.000 |
| Ông Nguyễn Duy Hiền | Thành viên HĐQT, Giám đốc công ty | 146.825.354 | 54.000.000 |
| Ông Trần Văn Hoàn | Thành viên HĐQT, kiêm Phó Giám đốc công ty | 88.881.431 | 54.000.000 |
| Ông Đoàn Quang Lê | Thành viên HĐQT, kiêm Phó Giám đốc công ty | 107.942.381 | 54.000.000 |
| Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga | Thành viên HĐQT | 72.277.983 | 54.000.000 |
| Ông Phan Đăng Dũng | Trưởng BKS | 74.190.854 | 54.000.000 |
| Bà Nguyễn Thị Minh | Thành viên BKS | 73.267.348 | 30.000.000 |
| Ông Trần Quốc Hùng | Thành viên BKS | 121.126.799 | 30.000.000 |
| Ông Nguyễn Nam Khánh | Kế toán Trưởng | 88.399.385 | - |
| Ông Trần Việt Anh | Con rể ông Nguyễn Hồng Sơn | 108.034.092 | - |
| | **Cộng** | **1.007.128.034** | **420.000.000** |

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP | Cổ đông lớn |

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh V.20a.

## 2. Thông tin về bộ phận

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

**a, Thông tin về lĩnh vực kinh doanh**

**Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:**

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

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

| | Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng | Lĩnh vực cung cấp dịch vụ | Lĩnh vực kinh doanh bất động sản | Lĩnh vực khác | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **Kỳ này** | | | | | |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 199.097.583.326 | 9.274.014.061 | 10.091.512.902 | 276.814.640 | 218.739.924.929 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận | - | - | - | - | - |
| ***Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*** | **199.097.583.326** | **9.274.014.061** | **10.091.512.902** | **276.814.640** | **218.739.924.929** |
| Chi phí trực tiếp của bộ phận | 192.635.017.131 | 4.303.401.083 | 4.518.472.096 | 535.776.945 | 201.992.667.255 |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận | 6.462.566.195 | 4.970.612.978 | 5.573.040.806 | (258.962.305) | 16.747.257.674 |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận | | | | | 14.471.917.857 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh ( không bao gồm doanh thu và chi phí tài chính) | | | | | 2.275.339.817 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | | 36.663.666 |
| Chi phí tài chính | | | | | 20.706.321.083 |
| Thu nhập khác | | | | | 253.523.452 |
| Chi phí khác | | | | | 1.460.839.297 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | | 1.313.682.752 |
| ***Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp*** | | | | | ***(20.915.316.197)*** |
| ***Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác*** | ***10.320.836.717*** | ***480.747.095*** | ***523.124.667*** | ***14.349.540*** | ***11.339.058.019*** |
| ***Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn*** | ***36.431.239.100*** | ***1.696.976.016*** | ***1.846.563.445*** | ***50.652.048*** | 40.025.430.609 |

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

| | Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng | Lĩnh vực cung cấp dịch vụ | Lĩnh vực kinh doanh bất động sản | Lĩnh vực khác | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **Số cuối kỳ** | | | | | |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận | 1.378.147.979.151 | 64.194.469.482 | 69.853.173.907 | 1.916.103.301 | 1.514.111.725.841 |
| Tài sản phân bổ cho bộ phận | 26.565.512.339 | 1.237.428.053 | 1.346.506.603 | 36.935.269 | 29.186.382.264 |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận | | | | | 19.371.347.625 |
| ***Tổng tài sản*** | | | | | **1.562.669.455.730** |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận | 78.192.505.277 | 3.642.225.994 | 3.963.286.056 | 108.714.681 | 85.906.732.008 |
| Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận | 646.816.320.313 | 30.128.862.185 | 32.784.703.524 | 899.298.846 | 710.629.184.868 |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | - | - | - | - | 22.596.676.489 |
| ***Tổng nợ phải trả*** | | | | | **819.132.593.365** |

**B, Thông tin về khu vực địa lý**

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

## 3. Quản lý rủi ro tài chính

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

**A, Rủi ro tín dụng**

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

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

*Phải thu khách hàng*

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

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

*Tiền gửi ngân hàng*

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

**B, Rủi ro thanh khoản**

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

Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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

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

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|---|---|---|---|---|
| **Số cuối kỳ** | | | | |
| Vay và nợ | 295.743.848.296 | 316.892.484.726 | 24.423.896.204 | 637.060.229.226 |
| Phải trả người bán | 67.113.609.142 | - | - | 67.113.609.142 |
| Các khoản phải trả khác | 82.936.541.373 | 3.065.650.093 | - | 86.002.191.466 |
| **Cộng** | **445.793.998.811** | **319.958.134.819** | **24.423.896.204** | **790.176.029.834** |
| **Số đầu năm** | | | | |
| Vay và nợ | 251.678.166.250 | 2.116.603.100 | 362.381.115.392 | 616.175.884.742 |
| Phải trả người bán | 80.540.125.086 | - | - | 80.540.125.086 |
| Các khoản phải trả khác | 86.360.469.719 | 3.065.650.093 | - | 89.426.119.812 |
| **Cộng** | **418.578.761.055** | **5.182.253.193** | **362.381.115.392** | **786.142.129.640** |

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

**C, Rủi ro thị trường**

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

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

***Rủi ro ngoại tệ***

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

***Rủi ro lãi suất***

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

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

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

***Rủi ro về giá khác***

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

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

| | Giá trị sổ sách | | Giá trị hợp lý | |
|---|---|---|---|---|
| | **Số cuối kỳ** | **Số đầu năm** | **Số cuối kỳ** | **Số đầu năm** |
| **Tài sản tài chính** | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 5.483.025.595 | 9.890.781.731 | 5.483.025.595 | 9.890.781.731 |
| Phải thu khách hàng | 84.836.389.320 | 78.907.000.145 | 84.836.389.320 | 78.907.000.145 |
| Các khoản phải thu khác | 12.023.797.824 | 10.709.426.373 | 12.023.797.824 | 10.709.426.373 |
| Tài sản tài chính nắm giữ đến ngày đáo hạn | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| **Cộng** | **103.343.212.739** | **100.507.208.249** | **103.343.212.739** | **100.507.208.249** |

| | Giá trị sổ sách | | Giá trị hợp lý | |
|---|---|---|---|---|
| | **Số cuối kỳ** | **Số đầu năm** | **Số cuối kỳ** | **Số đầu năm** |
| **Nợ phải trả tài chính** | | | | |
| Vay và nợ | 637.060.229.226 | 616.175.884.742 | 637.060.229.226 | 616.175.884.742 |
| Phải trả người bán | 67.113.609.142 | 80.540.125.086 | 67.113.609.142 | 80.540.125.086 |
| Các khoản phải trả khác | 86.002.191.466 | 89.426.119.812 | 86.002.191.466 | 89.426.119.812 |
| **Cộng** | **790.176.029.834** | **786.142.129.640** | **790.176.029.834** | **786.142.129.640** |

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt, tiền gửi ngân hàng ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải trả cho người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương giá trị sổ sách của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu và cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, rủi ro, khả năng trả nợ và tính chất rủi ro liên quan đến khoản nợ. Trên cơ sở đánh giá này Công ty ước tính dự phòng cho phần có khả năng không thu hồi được.

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

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

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 06 năm 2025 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 giữa niên độ.

**6. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2024 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 giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được soát xét bởi Công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Lập ngày 28 tháng 8 năm 2025

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Dương Thị Mai Huệ | Nguyễn Nam Khánh | Nguyễn Duy Hiền |

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY 18-09-2025
Số chứng thực 997 Quyển số 5 ...SCT/BS
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BẮC TRUNG BỘ

CÔNG CHỨNG VIÊN
NGUYỄN VĂN THỎA

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

| | Số cuối kỳ | | | Số đầu năm | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Thời gian quá hạn** | **Giá gốc** | **Dự phòng** | **Thời gian quá hạn** | **Giá gốc** | **Dự phòng** |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp | Trên 3 năm | 457.391.854 | (457.391.854) | Trên 3 năm | 457.391.854 | (457.391.854) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 379 | Trên 3 năm | 414.461.000 | (414.461.000) | Trên 3 năm | 414.461.000 | (414.461.000) |
| Công ty Thuỷ điện Quế phong | Trên 3 năm | 416.626.050 | (416.626.050) | Trên 3 năm | 416.626.050 | (416.626.050) |
| Ông Phan Huy Sỹ | Trên 3 năm | 561.036.345 | (561.036.345) | Trên 3 năm | 561.036.345 | (561.036.345) |
| ĐL Công ty TNHH TM&DV Thanh Dũng | Trên 3 năm | 436.601.291 | (436.601.291) | Trên 3 năm | 436.601.291 | (436.601.291) |
| Công ty Cổ phần ĐTTM và DV Thành Đạt | Trên 3 năm | 470.874.385 | (470.874.385) | Trên 3 năm | 470.874.385 | (470.874.385) |
| Công ty TNHH TM&DV Đăng Hà | Trên 3 năm | 454.592.000 | (454.592.000) | Trên 3 năm | 454.592.000 | (454.592.000) |
| ĐL CHVLXD Tiến An-Bỉm Sơn-T.Hoá | Trên 3 năm | 368.836.168 | (368.836.168) | Trên 3 năm | 368.836.168 | (368.836.168) |
| Công ty Cổ phần ĐT&PT Dịch vụ Nghệ An | Trên 3 năm | 420.388.150 | (420.388.150) | Trên 3 năm | 420.388.150 | (420.388.150) |
| Các tổ chức và cá nhân khác | | 21.841.362.650 | (15.476.906.384) | | 20.713.517.989 | (15.015.052.863) |
| **Cộng** | | **25.842.169.893** | **(19.477.713.627)** | | **24.714.325.232** | **(19.015.860.106)** |

BẢN SAO

CÔNG TY TNHH
KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

Số: 3112.02/2024/UQ-NTV2

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

*Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2024*

# GIẤY UỶ QUYỀN

*Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015 có hiệu lực từ ngày 01/01/2017;*

*Căn cứ Điều lệ của Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.*

Tôi là: **Nguyễn Thị Hạnh**

CCCD số: 040182002116 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 08/12/2021.

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Ủy quyền cho Ông: **Nguyễn Văn Tân**

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

CCCD số: 040081039921 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 05/07/2022.

Thay mặt tôi làm đại diện cho Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt để:

- Thực hiện giao dịch và ký các hợp đồng, thanh lý hợp đồng phù hợp với ngành nghề kinh doanh của Công ty TNHH Kiểm toán Nhân tâm Việt;
- Ký báo cáo kiểm toán, thư quản lý và các giấy tờ khác liên quan đến hoạt động chuyên môn nghiệp vụ của Công ty.

Người được ủy quyền nêu trên thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền với tư cách là đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt, chịu trách nhiệm trước Phó Tổng Giám đốc đại diện theo pháp luật của Công ty và trước pháp luật về những công việc trong phạm vi được ủy quyền.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 20 - 01 - 2026
Số chứng thực 3341 Quyển số 01 SCT/BS

Thời hạn ủy quyền: Từ ngày 01/01/2025 và có hiệu lực đến 31/12/2025 hoặc khi có văn bản khác thay thế.

| Người được ủy quyền | Người ủy quyền |
|---|---|
| Nguyễn Văn Tân | Nguyễn Thị Hạnh |

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

SỞ TÀI CHÍNH THÀNH PHỐ HÀ NỘI
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH VÀ TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

BẢN SAO

# GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
# CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HAI THÀNH VIÊN TRỞ LÊN

**Mã số doanh nghiệp: 0102038482**

*Đăng ký lần đầu: ngày 22 tháng 09 năm 2006*

*Đăng ký thay đổi lần thứ: 19, ngày 31 tháng 03 năm 2025*

**1. Tên công ty**

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT
Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: NHAN TAM VIET AUDITING COMPANY LIMITED
Tên công ty viết tắt: NVT CO., LTD

**2. Địa chỉ trụ sở chính**

*Tầng 2, tòa nhà Platinum Residences, số 06 Nguyễn Công Hoan, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Điện thoại: *024.37613399* Fax: *024. 37615599*
Email: *vpa@vpaudit.vn* Website: *www//vpaudit.vn*

**3. Vốn điều lệ :** 10.000.000.000 đồng.
*Bằng chữ: Mười tỷ đồng*

**4. Danh sách thành viên góp vốn**

| STT | Tên thành viên | Quốc tịch | Địa chỉ liên lạc đối với cá nhân; địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức | Phần vốn góp (VNĐ và giá trị tương đương theo đơn vị tiền nước ngoài, nếu có) | Tỷ lệ (%) | Số Giấy tờ pháp lý của cá nhân; Mã số doanh nghiệp đối với doanh nghiệp; Số Giấy tờ pháp lý của tổ chức | Ghi chú |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ĐÀO DUY HƯNG | Việt Nam | Xóm 18B, Phường Cổ Nhuế 2, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | 2.500.000.000 | 25,000 | 024078003769 | |

* Họ và tên: ĐÀO DUY HƯNG Giới tính: *Nam*

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: *01/04/1978* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *024078003769*

Ngày cấp: *17/06/2022* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát QLHC về TTXH*

Địa chỉ thường trú: *Tổ dân phố số 1, Phường Cổ Nhuế 2, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *Tổ dân phố số 1, Phường Cổ Nhuế 2, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

* Họ và tên: VÕ CÔNG TUẤN Giới tính: *Nam*

Chức danh: Phó Tổng giám đốc

Sinh ngày: *15/09/1970* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *079070038534*

Ngày cấp: *11/08/2021* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về trật tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *28/6 Trung Lân, Bà Điểm, Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *28/6 Trung Lân, Bà Điểm, Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

* Họ và tên: NGUYỄN THỊ HẠNH Giới tính: *Nữ*

Chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Phó Tổng giám đốc

Sinh ngày: *02/09/1982* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *040182002116*

Ngày cấp: *08/12/2021* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về trật tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *Căn hộ 2402, tòa nhà 27A2, CT2, KĐT Thành phố Giao Lưu, TDP Hoàng 20, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *Căn hộ 1111A, tầng 11, tòa W3, chung cư Vinhomes west point, lô đất HH, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 26 -01- 2026

Số chứng thực 3342 Quyển số 01 SCT/BS

**TRƯỞNG PHÒNG**

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH VÀ TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

**Nguyễn Hữu Lương**

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ

CÔNG CHỨNG VIÊN

*Nguyễn Đức Tuấn*

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

## QUÝ IV NĂM 2025

**NGHỆ AN, THÁNG 01 NĂM 2026**

Đơn vị báo cáo: **Công ty CP Trung Đô**
Địa chỉ: **205 Lê Duẩn-Phường Trường Vinh - Nghệ An**

**Mẫu số B 01 – DN**
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025*

*Đơn vị tính: VND*

| TÀI SẢN | Mã số | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|---|
| **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | **615.641.449.580** | **584.129.104.269** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **4.749.207.541** | **9.890.781.731** |
| 1. Tiền | 111 | 4.749.207.541 | 9.890.781.731 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | 0 | |
| **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | **1.000.000.000** | **1.000.000.000** |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | **129.519.532.634** | **95.278.553.663** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 131.429.632.084 | 97.922.860.251 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 9.410.348.495 | 5.895.894.145 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 8.877.645.656 | 10.475.659.373 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137 | -20.198.093.601 | -19.015.860.106 |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | **471.023.415.238** | **462.958.040.555** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 473.898.219.814 | 466.336.845.305 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 149 | -2.874.804.576 | -3.378.804.750 |
| **V. Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | **9.349.294.167** | **15.001.728.320** |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 4.002.990.533 | 1.627.625.069 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | 1.886.576.168 | 10.527.394.033 |
| 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 3.459.727.466 | 2.846.709.218 |
| **B - TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | **959.118.163.051** | **997.433.396.696** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | **2.893.591.341** | **313.767.000** |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | 0 | 80.000.000 |
| 2. Phải thu dài hạn khác | 216 | 2.893.591.341 | 233.767.000 |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | **773.944.691.479** | **824.009.665.750** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 770.602.098.886 | 824.009.665.750 |
| - Nguyên giá | 222 | 1.474.740.368.210 | 1.457.414.567.664 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 223 | -704.138.269.324 | -633.404.901.914 |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | 3.342.592.593 | |
| - Nguyên giá | 225 | 3.518.518.519 | |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 226 | -175.925.926 | |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | 0 | 0 |
| - Nguyên giá | 228 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 229 | -1.000.000.000 | -1.000.000.000 |
| **III. Bất động sản đầu tư** | **230** | **67.207.835.048** | **74.783.135.570** |
| - Nguyên giá | 231 | 94.769.181.249 | 100.239.930.974 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 232 | -27.561.346.201 | -25.456.795.404 |
| **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | **85.028.850.728** | **70.991.957.086** |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 85.028.850.728 | 70.991.957.086 |
| **V. Đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | **800.000.000** | **0** |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | 800.000.000 | 0 |
| **VI. Tài sản dài hạn khác** | **260** | **30.043.194.455** | **27.334.871.290** |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 30.043.194.455 | 27.334.871.290 |
| **Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)** | **270** | **1.575.559.612.631** | **1.581.562.500.965** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **C - NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | **808.120.418.978** | **816.992.432.225** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | **469.848.789.290** | **440.125.993.270** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 59.694.520.803 | 80.540.125.086 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 8.162.982.144 | 5.558.851.857 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 1.443.466.017 | 4.577.101.531 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | 7.276.778.029 | 8.327.078.588 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 9.720.280.404 | 8.081.882.549 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 5.561.221.291 | 6.542.570.215 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 69.372.794.816 | 69.951.508.582 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 306.175.996.812 | 251.678.166.250 |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | 0 | 2.317.179.638 |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | 2.440.748.974 | 2.551.528.974 |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | **338.271.629.688** | **376.866.438.955** |
| 2. Phải trả dài hạn khác | 337 | 3.065.650.093 | 3.065.650.093 |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 325.902.909.225 | 364.497.718.492 |
| 4. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | 9.303.070.370 | 9.303.070.370 |
| **D - VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | **767.439.193.653** | **764.570.068.740** |
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **410** | **762.969.226.060** | **759.864.320.791** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | 300.000.000.000 | 300.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | 300.000.000.000 | 300.000.000.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | 70.190.665.888 | 70.190.665.888 |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | 235.822.094.322 | 235.822.094.322 |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | 156.956.465.850 | 153.851.560.581 |
| - LNST chưa phân phối năm trước | 421a | 153.851.560.581 | 140.243.566.788 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | 3.104.905.269 | 13.607.993.793 |
| **II. Nguồn kinh phí và quỹ khác** | **430** | **4.469.967.593** | **4.705.747.949** |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | 2.819.505.048 | 2.819.505.048 |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | 1.650.462.545 | 1.886.242.901 |
| **Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)** | **440** | **1.575.559.612.631** | **1.581.562.500.965** |

Lập ngày 26 tháng 01 năm 2026

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Dương Thi Mai Huệ | Nguyễn Nam Khánh | Nguyễn Duy Hiền |

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỘ

Đơn vị báo cáo: Công ty CP Trung Đô
Địa chỉ : 205 Lê Duẩn-Phường Trường Vinh -Nghệ An

Mẫu số B 02 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
## Quý IV năm 2025

*Đơn vị tính: VND*

| CHỈ TIÊU | Mã số | Quý IV | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| 1 | 2 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 154.083.199.199 | 126.771.516.647 | 465.954.832.096 | 483.049.215.328 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | 865.578.595 | 1.101.174.470 | 2.403.971.783 | 3.376.376.704 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= | **10** | **153.217.620.604** | **125.670.342.177** | **463.550.860.313** | **479.672.838.624** |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 90.564.725.076 | 104.539.715.045 | 384.984.788.393 | 407.194.231.400 |
| **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **20** | **62.652.895.528** | **21.130.627.132** | **78.566.071.920** | **72.478.607.224** |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 43.357.967 | 61.351.737 | 82.473.335 | 248.229.170 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 10.910.256.236 | 8.923.399.715 | 42.432.079.349 | 44.386.793.563 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | 10.828.140.712 | 8.346.277.726 | 42.245.119.839 | 43.809.671.573 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | 4.924.342.792 | 5.544.072.827 | 19.202.536.324 | 22.183.870.345 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | -694.580.674 | 7.959.449.980 | 11.005.411.678 | 20.576.503.747 |
| **10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30 = 20** | **30** | **47.556.235.141** | **-1.234.943.653** | **6.008.517.904** | **-14.420.331.261** |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 714.206.031 | 36.667.755.548 | 1.027.495.309 | 37.124.030.668 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 355.111.776 | 48.597.610 | 1.943.825.650 | 1.313.621.347 |
| **13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)** | **40** | **359.094.255** | **36.619.157.938** | **-916.330.341** | **35.810.409.321** |
| **14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)** | **50** | **47.915.329.396** | **35.384.214.285** | **5.092.187.563** | **21.390.078.060** |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | **51** | 673.599.542 | 1.702.775.739 | 1.987.282.294 | 7.782.084.267 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | **52** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)** | **60** | **47.241.729.854** | **33.681.438.546** | **3.104.905.269** | **13.607.993.793** |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*) | **70** | 1.575 | 1.123 | 103 | 454 |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*) | **71** | | | | |

Lập, ngày 26 tháng 01 năm 2026

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Dương Thi Mai Huệ | Nguyễn Nam Khánh | Nguyễn Duy Hiền |

Đơn vị báo cáo: **Công ty CP Trung Đô**
Địa chỉ : **205 Lê Duẩn - Phường Trường Vinh -Nghệ An**

**Mẫu số B 03 – DN**
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTCNgày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
*(Theo phương pháp trực tiếp) (*)*
**Quý IV năm 2025**

*Đơn vị tính: VND*

| Chỉ tiêu | Mã số | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|---|
| | | Năm nay | Năm trước |
| **I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu | 01 | 452.826.416.244 | 512.319.787.329 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 02 | -321.260.823.427 | (279.838.248.006) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | -49.986.374.393 | (52.254.502.561) |
| 4. Tiền lãi vay đã trả | 04 | -41.866.623.494 | (43.955.243.404) |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 05 | -8.079.122.920 | (8.680.876.108) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | 1.443.333.639 | 5.797.957.156 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | -21.404.982.209 | (30.405.344.364) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | **20** | **11.671.823.440** | **102.983.530.042** |
| **II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài | 21 | -27.136.260.285 | (28.585.520.464) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | 231.481.481 | |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | 0 | (1.000.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị | 24 | 80.000.000 | 8.472.313.886 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | -800.000.000 | |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 50.664.328 | 71.193.323 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | **30** | **-27.574.114.476** | **-21.042.013.255** |
| **III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ | 31 | | |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | 468.448.421.740 | 500.618.508.901 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | -455.296.417.289 | (560.580.371.318) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | -544.202.000 | 0 |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | -1.847.085.605 | (25.321.855.905) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | **40** | **10.760.716.846** | **-85.283.718.322** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)** | **50** | **-5.141.574.190** | **-3.342.201.535** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | **9.890.781.731** | **13.232.983.266** |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)** | **70** | **4.749.207.541** | **9.890.781.731** |

Lập ngày 26 tháng 01 năm 2026

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Dương Thị Mai Huệ | Nguyễn Nam Khánh | Nguyễn Duy Hiền |

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

## I. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

### 1. Tiền

| | Tại ngày 31/12/2025 | Tại ngày 01/01/2025 |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 1.985.929.768 | 1.060.381.941 |
| Tiền gửi ngân hàng | 2.763.277.773 | 8.830.399.790 |
| **Cộng** | **4.749.207.541** | **9.890.781.731** |

### 2. Đầu tư tài chính

**Ngắn hạn**

| | Tại ngày 31/12/2025 | | Tại ngày 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| **Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn** | **Giá gốc** | **Dự phòng** | **Giá gốc** | **Dự phòng** |
| Tiền gửi có kỳ hạn tại NH TM cổ phần Ngoại thương | 1.000.000.000 | | 1.000.000.000 | |
| **Cộng** | **1.000.000.000** | **0** | **1.000.000.000** | |

### 3. Các khoản phải thu khác

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| **Phải thu ngắn hạn khác** | | |
| Phải thu tạm ứng | 3.373.679.728 | 2.854.584.515 |
| *Trong đó: Tạm ứng cho các thành viên có liên quan* | *368.778.000* | *253.278.000* |
| Ký cược, ký quỹ | 0 | 2.421.092.341 |
| Phải thu khác | 5.503.965.928 | 5.199.982.517 |
| **Cộng** | **8.877.645.656** | **10.475.659.373** |

### 4. Hàng tồn kho

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| Nguyên liệu, vật liệu tồn kho | 72.450.118.915 | 64.677.380.551 |
| Công cụ dụng cụ | 1.368.067.180 | 1.393.953.066 |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 81.490.528.197 | 109.086.362.693 |
| Thành phẩm | 317.317.688.425 | 289.960.397.729 |
| Hàng hóa | 1.271.817.097 | 1.218.360.526 |
| Hàng gửi đi bán | 0 | 390.740 |
| Dự phòng | -2.874.804.576 | -3.378.804.750 |
| **Cộng** | **471.023.415.238** | **462.958.040.555** |

### 5. Bất động sản đầu tư

Là giá trị cơ sở hạ tầng tại các dự án Bất động sản thuộc sở hữu của công ty.

| **Nguyên giá** | **Cơ sở hạ tầng** | **Cộng** |
|---|---|---|
| Tại ngày 01/01/2025 | 100.239.930.974 | **100.239.930.974** |
| Tại ngày 31/12/2025 | 94.769.181.249 | **94.769.181.249** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 25.456.795.404 | **25.456.795.404** |
| Tại ngày 31/12/2025 | 27.561.346.201 | **27.561.346.201** |
| **Giá trị còn lại** | | |

| | | |
|---|---|---|
| Tại ngày 01/01/2025 | 74.783.135.570 | **74.783.135.570** |
| Tại ngày 31/12/2025 | 67.207.835.048 | **67.207.835.048** |

4. Tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý và tài sản khác | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **NGUYÊN GIÁ** | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 276.314.014.292 | 1.083.847.316.993 | 95.864.271.963 | 1.388.964.416 | 1.457.414.567.664 |
| Mua trong kỳ | 1.405.532.836 | 13.786.970.677 | 4.140.557.926 | | 19.333.061.439 |
| Thanh lý, nhượng bán | | 2.007.260.893 | 0 | | 2.007.260.893 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 277.719.547.128 | 1.095.627.026.777 | 100.004.829.889 | 1.388.964.416 | 1.474.740.368.210 |
| **GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ** | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 106.259.131.160 | 445.350.526.856 | 80.427.070.752 | 1.368.173.146 | 633.404.901.914 |
| Khấu hao trong kỳ | 15.398.037.978 | 52.824.563.249 | 4.512.636.800 | 5.390.276 | 72.740.628.303 |
| Thanh lý, nhượng bán | | 2.007.260.893 | | | 2.007.260.893 |
| Tại ngày 30/12/2025 | 121.657.169.138 | 496.167.829.212 | 84.939.707.552 | 1.373.563.422 | 704.138.269.324 |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 170.054.883.132 | 638.496.790.137 | 15.437.201.211 | 20.791.270 | 824.009.665.750 |
| **Tại ngày 31/12/2025** | **156.062.377.990** | **599.459.197.565** | **15.065.122.337** | **15.400.994** | **770.602.098.886** |

7. **Tài sản cố định vô hình**

| | Giá trị thương hiệu | Tổng cộng |
|---|---|---|
| | VNĐ | VNĐ |
| **NGUYÊN GIÁ** | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| **Tại ngày 31/12/2025** | **1.000.000.000** | **1.000.000.000** |
| **GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ** | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| Khấu hao trong kỳ | 0 | 0 |
| **Tại ngày 31/12/2025** | **1.000.000.000** | **1.000.000.000** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 0 | 0 |
| **Tại ngày 31/12/2025** | **0** | **0** |

8. **Phải trả ngắn hạn khác**

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| **Phải trả ngắn hạn khác** | | |
| **Phải trả các bên liên quan** | **24.318.705.003** | **24.777.910.753** |
| Tổng công ty xây dựng Hà Nội | 24.318.705.003 | 24.777.910.753 |
| *Gốc vay phải trả* | *3.116.000.000* | *3.116.000.000* |
| *Lãi vay phải trả* | *6.962.727.417* | *6.962.727.417* |
| *Tiền cổ tức phải trả* | *14.165.977.586* | *14.625.183.336* |
| *Tiền quyết toán thừa* | *74.000.000* | *74.000.000* |
| **Phải trả các đơn vị, cá nhân khác** | **45.054.089.813** | **45.173.597.829** |
| Kinh phí công đoàn | 3.832.943.587 | 3.248.018.315 |
| Kinh phí bảo trì tòa chung cư CT21-Trungdo Tower | 4.194.968.380 | 4.309.302.110 |
| Phải trả Công ty CP đầu tư bất động sản Taseco góp vốn đầu tư D.án N03-T6 | 22.401.379.818 | 22.348.883.538 |
| Phải trả tiền cổ tức | 9.511.991.546 | 11.445.872.146 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 5.112.806.482 | 3.821.521.720 |
| **Cộng** | **69.372.794.816** | **69.951.508.582** |

9. **Vay và nợ ngắn hạn**

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN-CN Nghệ An | 76.332.079.463 | 54.006.269.821 |
| Ngân hàng TMCP Công thương VN-CN Vinh | 89.575.350.590 | 77.321.585.223 |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Nghệ An | 0 | 0 |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Nghệ An | 24.968.720.104 | 20.000.000.000 |
| Vay cá nhân và tổ chức khác | 67.936.362.767 | 69.559.322.800 |
| ***Trong đó: Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan*** | ***59.908.000.000*** | ***51.118.000.000*** |
| *Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga- Thành viên HĐQT* | *12.125.000.000* | *13.625.000.000* |
| *Ông Trần Quốc Hùng-Thành viên BKS* | *0* | *3.900.000.000* |
| *Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh-Cổ đông lớn* | *38.083.000.000* | *23.793.000.000* |
| *Ông Nguyễn Hồng Hải-Cá nhân liên quan* | *9.700.000.000* | *8.200.000.000* |
| *Bà Nguyễn Thị Thu Trang-Cá nhân liên quan* | *0* | *1.600.000.000* |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 47.363.483.888 | 30.790.988.406 |
| **Cộng** | **306.175.996.812** | **251.678.166.250** |

**10. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| Ngân hàng TMCP Công thương VN-CN Vinh | 318.146.379.504 | 362.381.115.392 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN-CN Nghệ An | 5.294.871.100 | 2.116.603.100 |
| Nợ thuê tài chính | 2.461.658.621 | |
| **Cộng** | **325.902.909.225** | **364.497.718.492** |

## II- THÔNG TIN BỔ SUNG CHO KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (bao gồm doanh thu nội bộ)**

| | Quý IV | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm | 128.644.533.993 | 111.870.776.139 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 7.361.451.484 | 6.997.539.170 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư | 36.950.426.244 | 21.441.425.873 |
| Doanh thu khác | 640.737.399 | 995.163.969 |
| **Cộng** | **173.597.149.120** | **141.304.905.151** |

**2. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (không bao gồm doanh thu nội bộ)**

| | Quý IV | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm | 112.825.519.702 | 100.625.455.702 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 4.086.694.623 | 4.265.598.700 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư | 36.950.426.244 | 21.441.425.873 |
| Doanh thu khác | 220.558.630 | 439.036.372 |
| **Cộng** | **154.083.199.199** | **126.771.516.647** |

**3. Các khoản giảm trừ doanh thu**

| | Quý IV | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chiết khấu thương mại | 8.607.832 | 67.857.295 |
| Giảm giá hàng bán | 357.603.854 | 249.216.501 |
| Hàng bán bị trả lại | 499.366.909 | 784.100.674 |
| **Cộng** | **865.578.595** | **1.101.174.470** |

**4. Giá vốn hàng bán**

| | Quý IV | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán | 80.434.267.542 | 91.301.061.877 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 2.305.792.157 | 2.810.200.671 |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 7.480.917.872 | 9.693.412.375 |
| Giá vốn khác | 343.747.505 | 735.040.122 |
| **Cộng** | **90.564.725.076** | **104.539.715.045** |

**5. Doanh thu hoạt động tai chính**

| | Quý IV | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lãi tiền gửi | 43.357.967 | 2.279.819 |
| Thu nhập về hoạt động đầu tư khác | | 59.071.918 |
| **Cộng** | **43.357.967** | **61.351.737** |

**6. Chi phí tài chính**

| | Quý IV | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí lãi vay | 10.828.140.712 | 8.346.277.726 |
| Chi thuê tài chính | 82.115.524 | |
| Chi phí do hoạt động đầu tư khác | | 577.121.989 |
| **Cộng** | **10.910.256.236** | **8.923.399.715** |

**7. Chi phí bán hàng**

| | Quý IV | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 16.111.112 | 139.905.668 |
| Chi phí nhân công | 966.948.814 | 990.903.364 |
| Chi phí dụng cụ đồ dùng | 25.944.472 | 10.933.031 |
| Chi phí khấu hao | 504.550.675 | 314.591.796 |
| Chi phí vận chuyển, bốc xếp | 1.613.272.869 | 1.582.034.660 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.797.514.850 | 2.505.704.308 |
| **Cộng** | **4.924.342.792** | **5.544.072.827** |

**8. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

| | Quý IV | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí nhân viên | 526.422.776 | 2.553.187.081 |
| Chi phí khấu hao | 87.110.874 | 99.610.858 |
| Thuế, phí và lệ phí | -56.193.156 | 1.880.503.441 |
| Chi phí dự phong | -2.115.185.216 | -70.347.076 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 136.677.211 | 261.063.306 |
| Chi phí bằng tiền khác | 726.586.837 | 3.235.432.370 |
| **Cộng** | **-694.580.674** | **7.959.449.980** |

## III . THÔNG TIN BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

| STT | Họ và tên | Quan hệ |
|---|---|---|
| 1 | Ông Nguyễn Hồng Sơn | Chủ tịch HĐQT |
| 2 | Ông Trần Văn Hoàn | Thành viên HĐQT |
| 3 | Ông Nguyễn Duy Hiền | Thành viên HĐQT |
| 4 | Ông Đoàn Quang Lê | Thành viên HĐQT |
| 5 | Nguyễn Hoàng Phương Nga | Thành viên HĐQT |
| 6 | Ông Phan Đăng Dũng | Trưởng BKS |
| 7 | Ông Nguyễn Nam Khánh | Kế toán trưởng |
| 8 | Ông Trần Quốc Hùng | Thành viên BKS |
| 9 | Bà Nguyễn Thị Minh | Thành viên BKS |
| 10 | Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh | Cổ đông lớn, vợ ông Nguyễn Hồng Sơn |
| 11 | Ông Nguyễn Hồng Hải | Em ruột ông Nguyễn Hồng Sơn |
| 12 | Bà Nguyễn Thị Thu Trang | Vợ ông Nguyễn Nam Khánh |

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

| | Quý IV /2025 |
|---|---|
| **Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh** | |
| *Cho Công ty vay* | *18.000.000.000* |
| **Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga** | |
| *Trả gốc vay* | *375.000.000* |
| **Ông Nguyễn Hồng Hải** | |
| *Cho Công ty vay* | *3.500.000.000* |
| **Ông Trần Quốc Hùng** | |
| *Trả gốc vay* | *2.050.000.000* |
| **Bà Nguyễn Thị Thu Trang** | |
| *Trả gốc vay* | *1.600.000.000* |

Tại thời điểm 31/12/2025, Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được thuyết minh tại chỉ tiêu I.3, I.9.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong Quý IV năm 2025 như sau:*

| Thu nhập từ lương, thưởng | Thu nhập từ Phụ cấp |
|---|---|
| **500.124.440 đồng** | **210.000.000 đồng** |

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| **Công ty CP thương mại Trung Đô** | **Công ty con** |
| **Tổng Công ty xây dựng Hà Nội-CTCP** | **Cổ đông lớn** |

Tại ngày 31/12/2025, công nợ với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh I.8

Ngày 26 tháng 01 năm 2026

| NGƯỜI LẬP BIỂU | KẾ TOÁN TRƯỞNG | GIÁM ĐỐC |
|---|---|---|
| Dương Thị Mai Huệ | Nguyễn Nam Khánh | Nguyễn Duy Hiền |

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## QUÝ IV NĂM 2025

NGHỆ AN, THÁNG 01 NĂM 2026

Đơn vị báo cáo: **Công ty CP Trung Đô**
Địa chỉ: **205 Lê Duẩn-Phường Trường Vinh - Nghệ An**

**Mẫu số B 01 – DN/HN**
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025*

*Đơn vị tính: VND*

| TÀI SẢN | Mã số | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|---|
| **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | **620.886.100.743** | **584.129.104.269** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **5.469.630.955** | **9.890.781.731** |
| 1. Tiền | 111 | 5.469.630.955 | 9.890.781.731 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | - | |
| **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | **1.000.000.000** | **1.000.000.000** |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | **132.730.088.744** | **95.278.553.663** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 134.406.999.640 | 97.922.860.251 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 9.624.280.135 | 5.895.894.145 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 8.896.902.570 | 10.475.659.373 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137 | (20.198.093.601) | (19.015.860.106) |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | **472.170.170.210** | **462.958.040.555** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 475.044.974.786 | 466.336.845.305 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 149 | (2.874.804.576) | (3.378.804.750) |
| **V. Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | **9.516.210.834** | **15.001.728.320** |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 4.169.907.200 | 1.627.625.069 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | 1.886.576.168 | 10.527.394.033 |
| 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 3.459.727.466 | 2.846.709.218 |
| **B - TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | **959.118.163.051** | **997.433.396.696** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | **2.893.591.341** | **313.767.000** |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | - | 80.000.000 |
| 2. Phải thu dài hạn khác | 216 | 2.893.591.341 | 233.767.000 |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | **773.944.691.479** | **824.009.665.750** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 770.602.098.886 | 824.009.665.750 |
| - Nguyên giá | 222 | 1.474.740.368.210 | 1.457.414.567.664 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 223 | (704.138.269.324) | (633.404.901.914) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | 3.342.592.593 | - |
| - Nguyên giá | 225 | 3.518.518.519 | 1.000.000.000 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế | 226 | (175.925.926) | (1.000.000.000) |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | - | - |
| - Nguyên giá | 228 | 1.000.000.000 | - |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 229 | (1.000.000.000) | - |
| **III. Bất động sản đầu tư** | **230** | **67.207.835.048** | **74.783.135.570** |
| - Nguyên giá | 231 | 94.769.181.249 | 100.239.930.974 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 232 | (27.561.346.201) | (25.456.795.404) |
| **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | **85.028.850.728** | **70.991.957.086** |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 85.028.850.728 | 70.991.957.086 |
| **V. Đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | - | - |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | - | - |
| **VI. Tài sản dài hạn khác** | **260** | **30.043.194.455** | **27.334.871.290** |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 30.043.194.455 | 27.334.871.290 |
| 2. Lợi thế thương mại | 269 | - | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)** | **270** | **1.580.004.263.794** | **1.581.562.500.965** |
| | | | |
| **C - NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | **811.371.430.597** | **816.992.432.225** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | **473.099.800.909** | **440.125.993.270** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 62.029.507.211 | 80.540.125.086 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 8.598.018.576 | 5.558.851.857 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 1.747.440.277 | 4.577.101.531 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | 7.403.792.548 | 8.327.078.588 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 9.770.280.404 | 8.081.882.549 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 5.561.221.291 | 6.542.570.215 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 69.372.794.816 | 69.951.508.582 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 306.175.996.812 | 251.678.166.250 |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | - | 2.317.179.638 |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | 2.440.748.974 | 2.551.528.974 |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | **338.271.629.688** | **376.866.438.955** |
| 2. Phải trả dài hạn khác | 337 | 3.065.650.093 | 3.065.650.093 |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 325.902.909.225 | 364.497.718.492 |
| 4. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | 9.303.070.370 | 9.303.070.370 |
| **D - VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | **768.632.833.197** | **764.570.068.740** |
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **410** | **764.162.865.604** | **759.864.320.791** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | 300.000.000.000 | 300.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | 300.000.000.000 | 300.000.000.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | 70.190.665.888 | 70.190.665.888 |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | 235.822.094.322 | 235.822.094.322 |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | 157.751.377.485 | 153.851.560.581 |
| - LNST chưa phân phối năm trước | 421a | 153.851.560.581 | 140.243.566.788 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | 3.899.816.904 | 13.607.993.793 |
| 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | 398.727.909 | |
| **II. Nguồn kinh phí và quỹ khác** | **430** | **4.469.967.593** | **4.705.747.949** |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | 2.819.505.048 | 2.819.505.048 |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | 1.650.462.545 | 1.886.242.901 |
| **Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)** | **440** | **1.580.004.263.794** | **1.581.562.500.965** |

Lập ngày 26 tháng 01 năm 2026

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Dương Thi Mai Huệ | Nguyễn Nam Khánh | Nguyễn Duy Hiền |

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Đơn vị báo cáo: Công ty CP Trung Đô
Địa chỉ : 205 Lê Duân-Phường Trường Vinh -Nghệ An

Mẫu số B 02 – DN/HN
(Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
## Quý IV năm 2025

*Đơn vị tính: VND*

| CHỈ TIÊU | Mã số | Quý IV | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| 1 | 2 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 156.155.246.094 | 126.771.516.647 | 468.026.878.991 | 483.049.215.328 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | 1.059.133.135 | 1.101.174.470 | 2.597.526.323 | 3.376.376.704 |
| **3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)** | **10** | **155.096.112.959** | **125.670.342.177** | **465.429.352.668** | **479.672.838.624** |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 90.570.933.678 | 104.539.715.045 | 384.990.996.995 | 407.194.231.400 |
| **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)** | **20** | **64.525.179.281** | **21.130.627.132** | **80.438.355.673** | **72.478.607.224** |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 43.521.480 | 61.351.737 | 82.636.848 | 248.229.170 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 10.910.256.236 | 8.923.399.715 | 42.432.079.349 | 44.386.793.563 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | 10.828.140.712 | 8.346.277.726 | 42.245.119.839 | 43.809.671.573 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | 5.300.621.484 | 5.544.072.827 | 19.578.815.016 | 22.183.870.345 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | (440.315.758) | 7.959.449.980 | 11.259.676.594 | 20.576.503.747 |
| **10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}** | **30** | **48.798.138.799** | **(1.234.943.653)** | **7.250.421.562** | **(14.420.331.261)** |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 714.365.469 | 36.667.755.548 | 1.027.654.747 | 37.124.030.668 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 355.125.442 | 48.597.610 | 1.943.839.316 | 1.313.621.347 |
| **13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)** | **40** | **359.240.027** | **36.619.157.938** | **(916.184.569)** | **35.810.409.321** |
| **14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)** | **50** | **49.157.378.826** | **35.384.214.285** | **6.334.236.993** | **21.390.078.060** |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 922.009.428 | 1.702.775.739 | 2.235.692.180 | 7.782.084.267 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | | | |
| **17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)** | **60** | **48.235.369.398** | **33.681.438.546** | **4.098.544.813** | **13.607.993.793** |
| **18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ** | **61** | **48.036.641.489** | | **3.899.816.905** | |
| **19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát** | **62** | **198.727.909** | | **198.727.909** | |
| 20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*) | 70 | 1.608 | 1.123 | 137 | 454 |
| 21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*) | 71 | | | | |

Lập, ngày 26 tháng 01 năm 2026

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Dương Thi Mai Huệ | Nguyễn Nam Khánh | Nguyễn Duy Hiền |

Đơn vị báo cáo: **Công ty CP Trung Đô**
Địa chỉ : **205 Lê Duẩn - Phường Trường Vinh -Nghệ An**

**Mẫu số B 03 – DN**
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTCNgày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

*(Theo phương pháp trực tiếp) (*)*

**Quý IV năm 2025**

*Đơn vị tính: VND*

| Chỉ tiêu | Mã số | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|---|---|---|
| | | Năm nay | Năm trước |
| **I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu | 01 | 452.927.842.085 | 512.319.787.329 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 02 | -321.431.872.125 | (279.838.248.006) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | -50.061.328.548 | (52.254.502.561) |
| 4. Tiền lãi vay đã trả | 04 | -41.866.623.494 | (43.955.243.404) |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 05 | -8.079.122.920 | (8.680.876.108) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | 1.604.270.599 | 5.797.957.156 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | -21.701.082.256 | (30.405.344.364) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | **20** | **11.392.083.341** | **102.983.530.042** |
| **II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn | 21 | -27.136.260.285 | (28.585.520.464) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | 231.481.481 | |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | 0 | (1.000.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị | 24 | 80.000.000 | 8.472.313.886 |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 250.827.841 | 71.193.323 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | **30** | **-26.573.950.963** | **-21.042.013.255** |
| **III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở | 31 | | |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | 468.448.421.740 | 500.618.508.901 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | -455.296.417.289 | (560.580.371.318) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | -544.202.000 | 0 |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | -1.847.085.605 | (25.321.855.905) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | **40** | **10.760.716.846** | **-85.283.718.322** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)** | **50** | **-4.421.150.776** | **-3.342.201.535** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | **9.890.781.731** | **13.232.983.266** |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)** | **70** | **5.469.630.955** | **9.890.781.731** |

Lập ngày 26 tháng 01 năm 2026

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Dương Thi Mai Huệ | Nguyễn Nam Khánh | Nguyễn Duy Hiền |

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

## I. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

### 1. Tiền

| | Tại ngày 31/12/2025 | Tại ngày 01/01/2025 |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 1.987.150.768 | 1.060.381.941 |
| Tiền gửi ngân hàng | 3.482.480.187 | 8.830.399.790 |
| **Cộng** | **5.469.630.955** | **9.890.781.731** |

### 2. Đầu tư tài chính

**Ngắn hạn**

| | Tại ngày 31/12/2025 | | Tại ngày 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| **Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn** | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Tiền gửi có kỳ hạn tại NH TM cổ phần Ngoại thương | 1.000.000.000 | | 1.000.000.000 | |
| Cộng | 1.000.000.000 | 0 | 1.000.000.000 | |

### 3. Các khoản phải thu khác

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| **Phải thu ngắn hạn khác** | | |
| Phải thu tạm ứng | 3.376.679.728 | 2.854.584.515 |
| *Trong đó: Tạm ứng cho các thành viên có liên quan* | *368.778.000* | *253.278.000* |
| Ký cược, ký quỹ | 0 | 2.421.092.341 |
| Phải thu khác | 5.520.222.840 | 5.199.982.517 |
| **Cộng** | **8.896.902.568** | **10.475.659.373** |

### 4. Hàng tồn kho

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| Nguyên liệu, vật liệu tồn kho | 72.450.118.915 | 64.677.380.551 |
| Công cụ dụng cụ | 1.368.067.180 | 1.393.953.066 |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 81.490.528.197 | 109.086.362.693 |
| Thành phẩm | 317.317.688.425 | 289.960.397.729 |
| Hàng hóa | 2.418.572.070 | 1.218.360.526 |
| Hàng gửi đi bán | 0 | 390.740 |
| Dự phòng | -2.874.804.576 | -3.378.804.750 |
| **Cộng** | **472.170.170.211** | **462.958.040.555** |

## 5. Bất động sản đầu tư

Là giá trị cơ sở hạ tầng tại các dự án Bất động sản thuộc sở hữu của công ty.

| Nguyên giá | *Cơ sở hạ tầng* | Cộng |
|---|---|---|
| Tại ngày 01/01/2025 | 100.239.930.974 | **100.239.930.974** |
| Tại ngày 31/12/2025 | 94.769.181.249 | **94.769.181.249** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 25.456.795.404 | **25.456.795.404** |
| Tại ngày 31/12/2025 | 27.561.346.201 | **27.561.346.201** |
| **Giá trị còn lại** | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 74.783.135.570 | **74.783.135.570** |
| Tại ngày 31/12/2025 | 67.207.835.048 | **67.207.835.048** |

4. Tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý và tài sản khác | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **NGUYÊN GIÁ** | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 276.314.014.292 | 1.083.847.316.993 | 95.864.271.963 | 1.388.964.416 | 1.457.414.567.664 |
| Mua trong kỳ | 1.405.532.836 | 13.786.970.677 | 4.140.557.926 | | 19.333.061.439 |
| Thanh lý, nhượng bán | | 2.007.260.893 | 0 | | 2.007.260.893 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 277.719.547.128 | 1.095.627.026.777 | 100.004.829.889 | 1.388.964.416 | 1.474.740.368.210 |
| **GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ** | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 106.259.131.160 | 445.350.526.856 | 80.427.070.752 | 1.368.173.146 | 633.404.901.914 |
| Khấu hao trong kỳ | 15.398.037.978 | 52.824.563.249 | 4.512.636.800 | 5.390.276 | 72.740.628.303 |
| Thanh lý, nhượng bán | | 2.007.260.893 | | | 2.007.260.893 |
| Tại ngày 30/12/2025 | 121.657.169.138 | 496.167.829.212 | 84.939.707.552 | 1.373.563.422 | 704.138.269.324 |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 170.054.883.132 | 638.496.790.137 | 15.437.201.211 | 20.791.270 | 824.009.665.750 |
| **Tại ngày 31/12/2025** | **156.062.377.990** | **599.459.197.565** | **15.065.122.337** | **15.400.994** | **770.602.098.886** |

7. **Tài sản cố định vô hình**

| | Giá trị thương hiệu | Tổng cộng |
|---|---|---|
| | VNĐ | VNĐ |
| **NGUYÊN GIÁ** | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| **Tại ngày 31/12/2025** | **1.000.000.000** | **1.000.000.000** |
| **GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ** | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| Khấu hao trong kỳ | 0 | 0 |
| **Tại ngày 31/12/2025** | **1.000.000.000** | **1.000.000.000** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 0 | 0 |
| **Tại ngày 31/12/2025** | **0** | **0** |

8. **Phải trả ngắn hạn khác**

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| **Phải trả ngắn hạn khác** | | |
| **Phải trả các bên liên quan** | **24.318.705.003** | **24.777.910.753** |
| Tổng công ty xây dựng Hà Nội | 24.318.705.003 | 24.777.910.753 |
| *Gốc vay phải trả* | *3.116.000.000* | *3.116.000.000* |
| *Lãi vay phải trả* | *6.962.727.417* | *6.962.727.417* |
| *Tiền cổ tức phải trả* | *14.165.977.586* | *14.625.183.336* |
| *Tiền quyết toán thừa* | *74.000.000* | *74.000.000* |
| **Phải trả các đơn vị, cá nhân khác** | **45.054.089.813** | **45.173.597.829** |
| Kinh phí công đoàn | 3.832.943.587 | 3.248.018.315 |
| Kinh phí bảo trì tòa chung cư CT21-Trungdo Tower | 4.194.968.380 | 4.309.302.110 |
| Phải trả Công ty CP đầu tư bất động sản Taseco góp vốn đầu tư D.án N03-T6 | 22.401.379.818 | 22.348.883.538 |
| Phải trả tiền cổ tức | 9.511.991.546 | 11.445.872.146 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 5.112.806.482 | 3.821.521.720 |
| **Cộng** | **69.372.794.816** | **69.951.508.582** |

9. **Vay và nợ ngắn hạn**

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN-CN Nghệ An | 76.332.079.463 | 54.006.269.821 |
| Ngân hàng TMCP Công thương VN-CN Vinh | 89.575.350.590 | 77.321.585.223 |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Nghệ An | 0 | 0 |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Nghệ An | 24.968.720.104 | 20.000.000.000 |
| Vay cá nhân và tổ chức khác | 67.936.362.767 | 69.559.322.800 |
| ***Trong đó: Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan*** | ***59.908.000.000*** | ***51.118.000.000*** |
| *Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga- Thành viên HĐQT* | *12.125.000.000* | *13.625.000.000* |
| *Ông Trần Quốc Hùng-Thành viên BKS* | *0* | *3.900.000.000* |
| *Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh-Cổ đông lớn* | *38.083.000.000* | *23.793.000.000* |
| *Ông Nguyễn Hồng Hải-Cá nhân liên quan* | *9.700.000.000* | *8.200.000.000* |
| *Bà Nguyễn Thị Thu Trang-Cá nhân liên quan* | *0* | *1.600.000.000* |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 47.363.483.888 | 30.790.988.406 |
| **Cộng** | **306.175.996.812** | **251.678.166.250** |

10. **Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| Ngân hàng TMCP Công thương VN-CN Vinh | 318.146.379.504 | 362.381.115.392 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN-CN Nghệ An | 5.294.871.100 | 2.116.603.100 |
| Nợ thuê tài chính | 2.461.658.621 | |
| **Cộng** | **325.902.909.225** | **364.497.718.492** |

## II- THÔNG TIN BỔ SUNG CHO KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

1. **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (bao gồm doanh thu nội bộ)**

| | Quý IV | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm | 139.688.195.260 | 111.870.776.139 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 7.361.451.484 | 6.997.539.170 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư | 36.950.426.244 | 21.441.425.873 |
| Doanh thu khác | 640.737.399 | 995.163.969 |
| **Cộng** | **184.640.810.387** | **141.304.905.151** |

**2. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (không bao gồm doanh thu nội bộ)**

| | Quý IV | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm | 114.897.566.597 | 100.625.455.702 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 4.086.694.623 | 4.265.598.700 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư | 36.950.426.244 | 21.441.425.873 |
| Doanh thu khác | 220.558.630 | 439.036.372 |
| **Cộng** | **156.155.246.094** | **126.771.516.647** |

**3. Các khoản giảm trừ doanh thu**

| | Quý IV | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chiết khấu thương mại | 8.607.832 | 67.857.295 |
| Giảm giá hàng bán | 357.603.854 | 249.216.501 |
| Hàng bán bị trả lại | 692.921.449 | 784.100.674 |
| **Cộng** | **1.059.133.135** | **1.101.174.470** |

**4. Giá vốn hàng bán**

| | Quý IV | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán | 80.440.476.144 | 91.301.061.877 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 2.305.792.157 | 2.810.200.671 |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 7.480.917.872 | 9.693.412.375 |
| Giá vốn khác | 343.747.505 | 735.040.122 |
| **Cộng** | **90.570.933.678** | **104.539.715.045** |

**5. Doanh thu hoạt động tai chính**

| | Quý IV | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lãi tiền gửi | 43.521.480 | 2.279.819 |
| Thu nhập về hoạt động đầu tư khác | | 59.071.918 |
| **Cộng** | **43.521.480** | **61.351.737** |

**6. Chi phí tài chính**

| | Quý IV | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí lãi vay | 10.828.140.712 | 8.346.277.726 |
| Chi thuê tài chính | 82.115.524 | |
| Chi phí do hoạt động đầu tư khác | | 577.121.989 |
| **Cộng** | **10.910.256.236** | **8.923.399.715** |

**7. Chi phí bán hàng**

| | Quý IV | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 16.111.112 | 139.905.668 |
| Chi phí nhân công | 1.036.795.763 | 990.903.364 |
| Chi phí dụng cụ đồ dùng | 39.211.472 | 10.933.031 |
| Chi phí khấu hao | 504.550.675 | 314.591.796 |
| Chi phí vận chuyển, bốc xếp | 1.613.272.869 | 1.582.034.660 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.090.679.593 | 2.505.704.308 |
| **Cộng** | **5.300.621.484** | **5.544.072.827** |

**8. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

| | Quý IV | |
|---|---|---|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí nhân viên | 740.129.043 | 2.553.187.081 |
| Chi phí khấu hao | 87.110.874 | 99.610.858 |
| Thuế, phí và lệ phí | -56.193.156 | 1.880.503.441 |
| Chi phí dự phong | -2.115.185.216 | -70.347.076 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 169.390.497 | 261.063.306 |
| Chi phí bằng tiền khác | 734.432.200 | 3.235.432.370 |
| **Cộng** | **-440.315.758** | **7.959.449.980** |

## III . THÔNG TIN BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

| STT | Họ và tên | Quan hệ |
|---|---|---|
| 1 | Ông Nguyễn Hồng Sơn | Chủ tịch HĐQT |
| 2 | Ông Trần Văn Hoàn | Thành viên HĐQT |
| 3 | Ông Nguyễn Duy Hiền | Thành viên HĐQT |
| 4 | Ông Đoàn Quang Lê | Thành viên HĐQT |
| 5 | Nguyễn Hoàng Phương Nga | Thành viên HĐQT |
| 6 | Ông Phan Đăng Dũng | Trưởng BKS |
| 7 | Ông Nguyễn Nam Khánh | Kế toán trưởng |
| 8 | Ông Trần Quốc Hùng | Thành viên BKS |
| 9 | Bà Nguyễn Thị Minh | Thành viên BKS |
| 10 | Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh | Cổ đông lớn, vợ ông Nguyễn Hồng Sơn |
| 11 | Ông Nguyễn Hồng Hải | Em ruột ông Nguyễn Hồng Sơn |

| | | |
|---|---|---|
| 12 | Bà Nguyễn Thị Thu Trang | Vợ ông Nguyễn Nam Khánh |

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

| | Quý IV /2025 |
|---|---|
| **Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh** | |
| *Cho Công ty vay* | *18.000.000.000* |
| **Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga** | |
| *Trả gốc vay* | *375.000.000* |
| **Ông Nguyễn Hồng Hải** | |
| *Cho Công ty vay* | *3.500.000.000* |
| **Ông Trần Quốc Hùng** | |
| *Trả gốc vay* | *2.050.000.000* |
| **Bà Nguyễn Thị Thu Trang** | |
| *Trả gốc vay* | *1.600.000.000* |

Tại thời điểm 31/12/2025, Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được thuyết minh tại chỉ tiêu I.3, I.9.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong Quý IV năm 2025 như sau:*

| Thu nhập từ lương, thưởng | Thu nhập từ Phụ cấp |
|---|---|
| **500.124.440 đồng** | **210.000.000 đồng** |

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| **Công ty CP thương mại Trung Đô** | **Công ty con** |
| **Tổng Công ty xây dựng Hà Nội-CTCP** | **Cổ đông lớn** |

Tại ngày 31/12/2025, công nợ với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh I.8

Ngày 26 tháng 01 năm 2026

| NGƯỜI LẬP BIỂU | KẾ TOÁN TRƯỞNG | GIÁM ĐỐC |
|---|---|---|
| Dương Thị Mai Huệ | Nguyễn Nam Khánh | Nguyễn Duy Hiền |



| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** |
| | **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 51/NQ-HĐQT | *Nghệ An, ngày 26 tháng 9 năm 2025* |

# NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**V/v: Thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu**

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

***Căn cứ:***

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 11/01/2022 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025;*
- *Điều lệ Công ty cổ phần Trung Đô;*
- *Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 của Công ty cổ phần Trung Đô ngày 28/08/20255;*
- *Tờ trình số 33/TT-HĐQT ngày 31/07/2025;*
- *Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 26/9/2025.*

## QUYẾT NGHỊ

**Điều 1: Thông qua việc triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Tờ trình số 33/TT-HĐQT ngày 31/07/2025 đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 thông qua tại Nghị quyết ngày 28/08/2025 của Công ty Cổ phần Trung Đô, như sau:**

**1. Thông tin cổ phiếu chào bán**

| | |
|---|---|
| Tên cổ phiếu: | Cổ phiếu Công ty cổ phần Trung Đô |
| Mã chứng khoán: | TDF |
| Loại cổ phiếu chào bán: | Cổ phiếu phổ thông |
| Mệnh giá cổ phiếu: | 10.000 đồng/cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành: | 30.000.000 cổ phiếu (Ba mươi triệu cổ phiếu) |
| ***Trong đó:*** | |
| *Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:* | *30.000.000 cổ phiếu (Ba mươi triệu cổ phiếu)* |
| *Cổ phiếu quỹ:* | *0 cổ phiếu (Không cổ phiếu)* |

**2. Phương án chào bán**

| | | |
|---|---|---|
| Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán | : | 7.500.000 cổ phiếu (Bảy triệu năm trăm nghìn cổ phiếu) |
| Tổng giá trị chào bán dự kiến (tính theo mệnh giá) | : | 75.000.000.000 đồng (Bảy mươi lăm tỷ đồng) |
| Tỷ lệ số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành | : | 25% |
| Phương thức chào bán | : | Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua |
| Đối tượng chào bán | : | Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cấp |
| Tỷ lệ thực hiện quyền | : | 4:1 (Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam thực hiện, người sở hữu 1 cổ phiếu được hưởng 1 quyền mua, cứ 4 quyền mua được mua 1 cổ phiếu mới chào bán thêm)<br>Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. |

*Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu, cổ đông A sở hữu 125 cổ phần, tương ứng với sở hữu 125 quyền mua. Số lượng cổ phiếu cổ đông A được mua trong đợt chào bán thêm cổ phiếu là: 125 : 4 = 31,25 cổ phiếu, làm tròn xuống hàng đơn vị là 31 cổ phiếu.*

*Như vậy cổ đông A được mua 31 cổ phiếu chào bán thêm.*

Nguyên tắc xác định giá chào bán : Căn cứ theo giá trị sổ sách và giá trị thị trường của cổ phiếu TDF, cụ thể:

- Giá trị sổ sách cổ phiếu TDF tại thời điểm 31/12/2024 trên BCTC năm 2024 đã được kiểm toán là:

$$\textit{Giá trị sổ sách của cổ phiếu} = \frac{\textit{Vốn chủ sở hữu}}{\textit{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

$$= \frac{764.570.068.740}{30.000.000}$$

$$= 25.486 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

- Giá trị thị trường của cổ phiếu TDF là giá đóng cửa bình quân tối thiểu 20 phiên gần nhất trên sàn UPCoM tại thời điểm HĐQT xây dựng tờ trình ĐHĐCĐ (từ ngày 03/07/2025 đến ngày 30/07/2025) là 8.830 đồng/cổ phiếu.

Do đây là đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, để bảo vệ lợi ích của cổ đông và nâng cao tỷ lệ chào bán thành công của đợt chào bán, đảm bảo nguồn vốn và kế hoạch sử dụng vốn, HĐQT đã trình ĐHĐCĐ thông qua mức giá chào bán là 10.000 đồng/ cổ phiếu (bằng mệnh giá).

Giá chào bán : 10.000 đồng/cổ phiếu

| | | |
|---|---|---|
| Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán (tính theo Giá chào bán) | : | 75.000.000.000 đồng (Bảy mươi lăm tỷ đồng) |
| Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu | : | Cổ đông được phép chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 lần trong thời gian quy định. Người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng quyền mua đó cho người thứ ba. |
| Phương thức xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh, cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua | : | Số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh và số lượng cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua, HĐQT thực hiện phân phối cho các đối tượng khác (theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông) với điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu (trong đó bao gồm mức giá chào bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu).<br><br>Trường hợp hết hạn phân phối theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa chào bán hết thì số lượng cổ phiếu này được hủy và HĐQT quyết định kết thúc đợt chào bán. Trường hợp này, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT điều chỉnh phương án sử dụng vốn và/hoặc cân đối các nguồn khác để không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán. |
| Hạn chế chuyển nhượng | : | - Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền (kể cả số lượng cổ phiếu do người được cổ đông chuyển nhượng quyền mua thực hiện quyền mua) và số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh trong trường hợp xử lý cổ phiếu lẻ được tự do chuyển nhượng.<br><br>- Số lượng cổ phiếu do nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua được HĐQT phân phối cho các đối tượng khác bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. |

| | | |
|---|---|---|
| Thời gian thực hiện dự kiến | : | Dự kiến trong Quý III, IV/2025, sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng. |
| Điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký, đăng ký giao dịch bổ sung | : | Số lượng cổ phiếu chào bán thêm sẽ được thực hiện điều chỉnh số lượng chứng khoán đăng ký và đăng ký giao dịch bổ sung sau khi kết thúc đợt chào bán theo đúng quy định hiện hành. |

**Điều 2: Thông qua chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.**

Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu là 75.000.000.000 đồng (tính theo giá chào bán), được sử dụng để tái cơ cấu lại các khoản nợ vay nhằm nâng cao khả năng tự chủ về vốn, giảm áp lực về tài chính cho công ty, cụ thể như sau:

| TT | Nội dung | Số tiền (đồng) | Thời gian sử dụng dự kiến |
|---|---|---|---|
| | Thanh toán tiền vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Viettinbank) – Chi nhánh Vinh theo các Hợp đồng: | 75.000.000.000 | Trong Quý I năm 2026 |
| 1 | *- Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2025-HĐCVHM/NHCT442- TRUNG ĐÔ ngày 08/08/2025* | *66.800.000.000* | |
| 2 | *- Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT442- TRUNGDO ngày 01/03/2022* | *8.200.000.000* | |
| | **Tổng** | **75.000.000.000** | |

Trong trường hợp số tiền thu được không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích dự kiến, Công ty sẽ chủ động sử dụng nguồn tiền thu được từ đợt chào bán thanh toán các khoản nợ vay đối với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Viettinbank) – Chi nhánh Vinh theo thứ tự thanh toán các khoản vay được xác định theo thời gian đáo hạn, theo đó, khoản vay có thời gian đáo hạn sớm hơn sẽ được ưu tiên thanh toán trước.

**Điều 3: Thông qua phương án đảm bảo việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài:**

- Theo công văn số 6057/UBCK-PTTT ngày 12/09/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài (SHNN) tối đa của Công ty Cổ phần Trung Đô là 0%.

  Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày 30/07/2025 của Công ty Cổ phần Trung Đô do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) cấp, số lượng cổ phiếu do nhà đầu tư nước ngoài sở hữu chiếm 0% vốn điều lệ của Công ty.
- Phương án để đảm bảo việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài như sau:
  + Khi thực hiện quyền mua theo tỷ lệ 4:1 của phương án chào bán thêm cổ phiếu, trường hợp toàn bộ cổ đông thực hiện quyền mua của mình sẽ không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty.
  + Đối với việc chuyển nhượng quyền mua để đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty: Các cổ đông sở hữu quyền mua cổ phiếu trong đợt chào bán chỉ được chuyển nhượng quyền mua cho nhà đầu tư trong nước.
  + Số cổ phiếu lẻ phát sinh trong quá trình thực hiện quyền được làm tròn xuống đến hàng đơn vị và cổ phiếu không chào bán hết do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua, không nộp tiền mua: Hội đồng quản trị sẽ chỉ phân phối tiếp cho Nhà đầu tư trong nước.

**Điều 4: Hội đồng quản trị giao cho Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc chỉ đạo các phòng ban, cá nhân có liên quan thực hiện các công việc có liên quan theo quy định của pháp luật và yêu cầu của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đảm bảo đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu thành công.**

**Điều 5: Hiệu lực thi hành:**

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và những người có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này, triển khai thực hiện Phương án chào bán cổ phiếu tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành./.

***Nơi nhận:***
*- HĐQT, BKS;*
*- BGĐ;*
*- Lưu VT.*

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
**CHỦ TỊCH**

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

**NGUYỄN HỒNG SƠN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 57/NQ-HĐQT

*Nghệ An, ngày 18 tháng 11 năm 2025*

# NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**V/v: Thông qua Điều chỉnh thời gian chào bán dự kiến và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu**

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
## CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

*Căn cứ:*

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15, Luật số 76/2025/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Nghị định Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025;*
- *Điều lệ Công ty cổ phần Trung Đô;*
- *Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 của Công ty cổ phần Trung Đô ngày 28/08/2025;*
- *Tờ trình số 33/TT-HĐQT ngày 31/07/2025;*
- *Nghị quyết Hội đồng quản trị số 51/NQ-HĐQT ngày 26/09/2025;*
- *Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 18/11/2025.*

## QUYẾT NGHỊ:

**Điều 1. Thông qua điều chỉnh thời gian dự kiến thực hiện chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu:**

Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công ty cổ phần Trung Đô điều chỉnh thời gian dự kiến thực hiện chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu như sau:

- Thời gian thực hiện dự kiến trước đây: Quý III, IV/2025.
- Thời gian thực hiện dự kiến điều chỉnh: Quý IV/2025, Quý I/2026.

Do đó, thời gian sử dụng vốn dự kiến cũng sẽ được HĐQT Công ty điều chỉnh lại như sau:

- Thời gian sử dụng vốn dự kiến trước đây: Quý I/2026.
- Thời gian sử dụng vốn dự kiến điều chỉnh: Quý I, II/2026.

**Điều 2. Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để nộp Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định của pháp luật, bao gồm:**

1. Giấy đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 611/CT-TCKT ngày 18/11/2025;
2. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2900324272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22/02/2006, cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 17/07/2025;
3. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 của Công ty cổ phần Trung Đô ngày 28/08/2025, kèm theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 ngày 28/08/2025 và Tờ trình số 33/TT-HĐQT ngày 31/07/2025 thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ;
4. Bản cáo bạch chào bán cổ phiếu thêm ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
5. Điều lệ Công ty cổ phần Trung Đô;
6. Báo cáo tài chính năm 2023, 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính bán niên soát xét năm 2025; Báo cáo tài chính Quý III năm 2025;
7. Hợp đồng tư vấn Đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 164/2025/FPTS/FCF-HN/TDF ngày 22/9/2025 giữa Công ty cổ phần Trung Đô và Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT;
8. Nghị quyết Hội đồng quản trị số 51/NQ-HĐQT ngày 26/9/2025 về việc thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
9. Văn bản xác nhận của ngân hàng về việc mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu của đợt chào bán số 18-TB/CNV-KHDN1 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh kèm Văn bản ủy quyền ký xác nhận mở tài khoản phong tỏa của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.
10. Văn bản cam kết Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích số 506/CT-TCKT ngày 26/09/2025;
11. Văn bản cam kết của Hội đồng quản trị triển khai đăng ký giao dịch bổ sung cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán số 53/CV-HĐQT ngày 26/09/2025;
12. Công văn số 6057/UBCK-PTTT ngày 12/09/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo SHNN tối đa của CTCP Trung Đô;
13. Hồ sơ liên quan đến Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu:

- Xác nhận số dư tiền vay ngày 17/11/2025 của CTCP Trung Đô tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh.
- Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2025-HĐCVHM/NHCT442- TRUNG ĐÔ ngày 08/8/2025; kèm theo Bảng kê giải ngân của Hợp đồng.
- Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT442-TRUNGDO ngày 01/03/2022; kèm theo Bảng kê giải ngân của Hợp đồng.

**Điều 3. Hội đồng quản trị giao cho Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám Đốc chỉ đạo các phòng ban, cá nhân có liên quan thực hiện các công việc có liên quan theo quy định của pháp luật và yêu cầu của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đảm bảo đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu thành công.**

**Điều 4. Hiệu lực thi hành**

Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 52/NQ-HĐQT ngày 26/09/2025 và có hiệu lực kể từ ngày ký. Ngoài nội dung về "Thời gian thực hiện dự kiến" và "Thời gian sử dụng vốn dự kiến" đã được thống nhất thông qua tại Nghị quyết này, những nội dung khác của Nghị quyết HĐQT số 51/NQ-HĐQT ngày 26/09/2025 không thay đổi.

Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám Đốc và những người có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này, triển khai thực hiện Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành./.

***Nơi nhận:***
*- HĐQT, BKS;*
*- BGĐ;*
*- Lưu VT.*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
**CHỦ TỊCH**

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

**NGUYỄN HỒNG SƠN**

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam
Chi nhánh: Vinh

VietinBank

# THÔNG BÁO XÁC NHẬN SỐ DƯ TÀI KHOẢN TIỀN VAY KHÁCH HÀNG

Tại ngày 26/1/2026

Kính gửi: CÔNG TY CP TRUNG ĐÔ
Số CIF: 300059181
Căn cứ theo Hợp Đồng Cho Vay Hạn Mức số 01/2025-HDCVHM/NHCT442- TRUNG ĐÔ ngày 08/08/2025 và Hợp Đồng Cho Vay Dự Án Đầu Tư số 01/2022-HDCVDADT/NHCT442- TRUNGDO ngày 01/03/2022 được ký giữa Công ty CP Trung Đô và Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh xin thông báo số dư tài khoản tiền vay của quý vị/cơ quan tại thời điểm kết ngày 26/1/2026 như sau:

**I. Hợp đồng trung dài hạn**

| STT | Số tài khoản | Ngày giải ngân | Ngày đáo hạn | Đồng tiền | Số tiền giải ngân | Số tiền đã thu nợ | Dư nợ còn lại |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hợp Đồng Cho Vay Dự Án Đầu Tư số 01/2022-HDCVDADT/NHCT442- TRUNGDO ngày 01/03/2022 | | | | | | | |
| 1 | 805005262333 | 12/09/2022 | 12/09/2030 | VND | 400.000.000.000 | 38.368.884.608 | 361.631.115.392 |
| Tổng cộng | | | | | | | 361.631.115.392 |

**II. Hợp đồng ngắn hạn**

| STT | Số tài khoản | Giấy nhận nợ | Ngày giải ngân | Ngày đáo hạn | Đồng tiền | Số tiền giải ngân | Số tiền đã thu nợ | Dư nợ còn lại |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hợp Đồng Cho Vay Hạn Mức số 01/2025-HDCVHM/NHCT442- TRUNG ĐÔ ngày 08/08/2025 | | | | | | | | |
| 1 | 808007197179 | 20250618 | 18/06/2025 | 18/03/2026 | VND | 3.513.360.314 | - | 3.513.360.314 |
| 2 | 809007200580 | 20250619 | 19/06/2025 | 19/03/2026 | VND | 5.295.917.269 | - | 5.295.917.269 |
| 3 | 803007203037 | 20250620 | 20/06/2025 | 20/03/2026 | VND | 4.622.123.337 | - | 4.622.123.337 |
| 4 | 801007209959 | 20250624-TRUNGDO | 24/06/2025 | 24/03/2026 | VND | 3.892.768.100 | - | 3.892.768.100 |
| 5 | 805007216676 | 20250626 | 26/06/2025 | 26/03/2026 | VND | 5.706.401.348 | - | 5.706.401.348 |
| 6 | 805007218225 | 20250627 | 27/06/2025 | 27/03/2026 | VND | 606.275.930 | - | 606.275.930 |
| 7 | 808007222499 | 20250630 | 30/06/2025 | 30/03/2026 | VND | 2.088.361.493 | - | 2.088.361.493 |
| 8 | 805007237199 | 53 | 07/07/2025 | 07/04/2026 | VND | 129.115.713 | - | 129.115.713 |
| 9 | 801007239917 | 54 | 08/07/2025 | 08/04/2026 | VND | 6.000.000.000 | - | 6.000.000.000 |
| 10 | 800007256246 | 20250715-TRUNGDO | 15/07/2025 | 15/04/2026 | VND | 540.785.141 | - | 540.785.141 |
| 11 | 805007258958 | 20250716-TRUNGDO | 16/07/2025 | 16/04/2026 | VND | 500.000.000 | - | 500.000.000 |
| 12 | 805007326444 | 1 | 18/08/2025 | 18/05/2026 | VND | 5.091.239.175 | - | 5.091.239.175 |
| 13 | 803007334082 | 2 | 20/08/2025 | 20/05/2026 | VND | 1.000.000.000 | - | 1.000.000.000 |
| 14 | 800007340331 | 20250822-Trung Đô | 22/08/2025 | 22/05/2026 | VND | 520.398.836 | - | 520.398.836 |
| 15 | 808007346570 | 4 | 26/08/2025 | 26/05/2026 | VND | 95.907.702 | - | 95.907.702 |
| 16 | 807007350099 | 55 | 27/08/2025 | 27/05/2026 | VND | 104.502.960 | - | 104.502.960 |
| 17 | 806007367235 | 56 | 05/09/2025 | 05/06/2026 | VND | 292.144.759 | - | 292.144.759 |
| 18 | 804007369056 | 20250908-TĐ | 08/09/2025 | 08/06/2026 | VND | 2.844.818.429 | - | 2.844.818.429 |
| 19 | 804007374081 | 7 | 09/09/2025 | 09/06/2026 | VND | 2.865.721.384 | - | 2.865.721.384 |
| 20 | 809007378644 | 9 | 10/09/2025 | 10/06/2026 | VND | 265.842.600 | - | 265.842.600 |
| 21 | 809007378668 | 8 | 10/09/2025 | 10/06/2026 | VND | 3.408.098.051 | - | 3.408.098.051 |
| 22 | 802007397236 | 9 | 18/09/2025 | 18/06/2026 | VND | 1.009.170.786 | - | 1.009.170.786 |
| 23 | 801007426061 | 11 | 30/09/2025 | 30/06/2026 | VND | 3.139.448.964 | - | 3.139.448.964 |
| 24 | 802007426252 | 10 | 30/09/2025 | 30/06/2026 | VND | 220.159.402 | - | 220.159.402 |
| 25 | 800007428398 | 12 | 01/10/2025 | 01/07/2026 | VND | 272.183.000 | - | 272.183.000 |
| 26 | 802007430996 | 13 | 02/10/2025 | 02/07/2026 | VND | 491.391.772 | - | 491.391.772 |
| 27 | 803007433459 | 14 | 03/10/2025 | 03/07/2026 | VND | 2.167.343.756 | - | 2.167.343.756 |
| 28 | 800007439047 | 15 | 07/10/2025 | 07/07/2026 | VND | 738.679.954 | - | 738.679.954 |
| 29 | 801007445561 | 16 | 09/10/2025 | 09/07/2026 | VND | 700.000.000 | - | 700.000.000 |
| 30 | 804007450034 | 17 | 10/10/2025 | 10/07/2026 | VND | 122.670.768 | - | 122.670.768 |
| 31 | 804007479777 | 18 | 24/10/2025 | 24/04/2026 | VND | 2.585.409.530 | - | 2.585.409.530 |
| 32 | 808007483483 | 16 | 27/10/2025 | 28/04/2025 | VND | 198.533.507 | - | 198.533.507 |
| 33 | 806007543468 | 17 | 26/11/2025 | 26/05/2026 | VND | 535.071.739 | - | 535.071.739 |
| 34 | 805007556865 | 18 | 03/12/2025 | 03/06/2026 | VND | 2.100.000.000 | - | 2.100.000.000 |
| 35 | 803007566487 | 19 | 08/12/2025 | 08/06/2026 | VND | 96.134.669 | - | 96.134.669 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 36 | 803007575715 | 20 | 11/12/2025 | 11/06/2026 | VND | 3.500.000.000 | - | 3.500.000.000 |
| 37 | 803007579108 | 21 | 12/12/2025 | 12/06/2026 | VND | 200.000.000 | - | 200.000.000 |
| 38 | 804007589015 | 22 | 17/12/2025 | 17/06/2026 | VND | 1.000.000.000 | - | 1.000.000.000 |
| 39 | 800007595558 | 23 | 19/12/2025 | 19/06/2026 | VND | 1.044.397.430 | - | 1.044.397.430 |
| 40 | 803007602050 | 24 | 23/12/2025 | 23/06/2026 | VND | 200.000.000 | - | 200.000.000 |
| 41 | 805007602058 | 25 | 23/12/2025 | 23/06/2026 | VND | 2.789.920.487 | - | 2.789.920.487 |
| 42 | 805007607366 | 26 | 25/12/2025 | 25/06/2026 | VND | 837.581.850 | - | 837.581.850 |
| 43 | 800007607322 | 27 | 25/12/2025 | 25/06/2026 | VND | 2.424.754.157 | - | 2.424.754.157 |
| 44 | 808007612716 | 28 | 30/12/2025 | 30/06/2026 | VND | 722.360.943 | - | 722.360.943 |
| 45 | 805007626278 | 29 | 08/01/2026 | 08/07/2026 | VND | 1.960.794.859 | - | 1.960.794.859 |
| 46 | 803007652965 | 30 | 20/01/2026 | 20/07/2026 | VND | 579.787.091 | - | 579.787.091 |
| 47 | 801007659439 | 30 | 22/01/2026 | 22/07/2026 | VND | 674.774.053 | - | 674.774.053 |
| 48 | 804007665893 | 33 | 26/01/2026 | 27/07/2026 | VND | 1.606.618.994 | - | 1.606.618.994 |
| 49 | 808007665384 | 34 | 26/01/2026 | 27/07/2026 | VND | 1.804.600.000 | - | 1.804.600.000 |
| 50 | 807007665906 | 32 | 26/01/2026 | 27/07/2026 | VND | 1.529.384.000 | - | 1.529.384.000 |
| **Tổng cộng** | | | | | | | | **84.634.954.252** |

| **Dư nợ theo kỳ hạn:** | **Số dư** |
|---|---|
| + Dư nợ trung dài hạn | 361.631.115.392 |
| + Dư nợ ngắn hạn | 84.634.954.252 |
| **- Tổng Dư nợ** | **446.266.069.644** |

| **Dư nợ theo hợp đồng:** | **Số dư** |
|---|---|
| + Hợp đồng Hợp Đồng Cho Vay Dự Án Đầu Tư số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT442-TRUNGDO | 361.631.115.392 |
| + Hợp Đồng Cho Vay Hạn Mức số 01/2025-HĐCVHM/NHCT442- TRUNG ĐÔ | 84.634.954.252 |
| **- Tổng Dư nợ** | **446.266.069.644** |

**Như vậy, tại thời điểm bết ngày 26/1/2026, tổng số dư tài khoản tiền vay của CTCP Trung Đô tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh là 446.266.069.644 đồng.**

**Đề nghị quý vị/cơ quan xác nhận và gửi lại phản cho chúng tôi trước ngày 27/1/2026.**
**Nếu cần đối chiếu chi tiết hoặc giải thích những vấn đề cần thiết, xin mời đến Chi nhánh chúng tôi để làm việc, nếu Chi nhánh không nhận được phản hồi của quý vị/cơ quan thì số dư trên được coi là chính xác.**
***Ghi chú: Sau 05 ngày Khách hàng không gửi lại phản hồi số dư coi như Khách hàng đã chấp nhận số dư tại Ngân hàng chúng tôi.***

Ngày 27 tháng 01 năm 2026
**ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG**

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH VINH

**PHÓ GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH CHI NHÁNH**

**NGUYỄN VĂN BÌNH**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

# HỢP ĐỒNG CHO VAY HẠN MỨC
## *Số 01/2025-HĐCVHM/NHCT442- TRUNG ĐÔ*

**HỢP ĐỒNG CHO VAY HẠN MỨC** này ("**Hợp Đồng**") được lập tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh ngày 08 tháng 11 năm 2025 giữa và bởi:

(A) **NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH VINH** với tư cách là Bên Cho Vay
Giấy CNĐKDN: 0100111948-019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp ngày 11/08/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 18/05/2022
Địa chỉ đăng ký: Số 229, đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An
Điện thoại/Fax: 02383842926
Đại diện hợp pháp: Ông Bùi Xuân Đông - Chức vụ: Giám đốc CN
Theo văn bản ủy quyền số: 308/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT1 ngày 14/04/2025 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

(B) **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ** với tư cách là Bên Vay
Giấy phép ĐKKD/Giấy chứng nhận ĐKKD số: 2900324272 - Cấp lần đầu ngày: 22/02/2006, sửa đổi lần thứ 14, ngày 17/07/2025 - Nơi cấp: Sở Tài chính tỉnh Nghệ An
Địa chỉ đăng ký: Số 205 đường Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An.
Số điện thoại: 02383 512183 - Fax: 02383 852286
Đại diện hợp pháp: Ông NGUYỄN DUY HIỀN - Chức vụ: Giám đốc

**Bên Cho Vay** và **Bên Vay** được gọi chung là "**Các Bên**" và gọi riêng là một "**Bên**".

Sau khi đã đàm phán và thoả thuận, Các Bên đồng ý giao kết **Hợp Đồng** này với nội dung và các điều khoản dưới đây:

## ĐIỀU 1. PHƯƠNG THỨC, HẠN MỨC CHO VAY, CÁC KHOẢN NỢ

**1.1 Phương Thức Cho Vay:** Cho vay theo hạn mức

**1.2 Hạn Mức Cho Vay**

(a) Tuỳ thuộc vào các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, Bên Cho Vay cam kết cho Bên Vay vay các khoản tiền bằng VND (mỗi khoản tiền được giải ngân và/hoặc Bên Vay nhận nợ được gọi là "**Khoản Nợ**") trong Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức với tổng mức dư nợ vay theo Hợp Đồng này tại mọi thời điểm không vượt quá **120.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: **Một trăm hai mươi tỷ đồng**) ("**Hạn Mức Cho Vay**").

(b) Trường hợp Bên Vay rút vốn bằng nhiều loại tiền tệ khác nhau, số dư nợ gốc theo Hợp Đồng này sẽ được quy đổi trên danh nghĩa về một loại tiền tệ theo tỷ giá bán loại tiền tệ được quy đổi do Bên Cho Vay niêm yết tại bất kỳ thời điểm để nghị giải ngân nhằm quản lý Hạn Mức Cho Vay.

(c) Hạn Mức Cho Vay bao gồm cả các khoản nợ được điều chỉnh bởi Hợp Đồng Cho Vay Hạn Mức số 01/2024-HĐCVHM/NHCT442-TRUNG ĐÔ ngày 18 tháng 07 năm 2024 ký giữa Bên Cho Vay với Bên Vay theo liệt kê chi tiết tại Phụ Lục I Hợp Đồng này. Trừ khi có thoả thuận khác, Các Bên thống nhất việc xử lý số dư nợ vay được liệt kê tại Phụ Lục I theo nguyên tắc sau:

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 16 tháng 01 năm 2026

(i) Ngày trả nợ gốc: Bên Vay có trách nhiệm trả nợ theo đúng ngày ghi trên Giấy Nhận Nợ và được cụ thể hoá tại Phụ Lục I.

(ii) Lãi suất cho vay của từng khoản nợ được xác định tại Phụ Lục I. Ngày điều chỉnh lãi suất cho vay là ngày 15 (hoặc Ngày Làm Việc liền kề trước nếu ngày 15 đó không phải là Ngày Làm Việc).

(iii) Lãi cộng dồn chưa thanh toán của toàn bộ dư nợ gốc sẽ được Bên Vay thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này.

(iv) Các nội dung khác sẽ được điều chỉnh theo các điều khoản và điều kiện quy định tại Hợp Đồng này.

**1.3 Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức**

Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức là kể từ ngày 08/12/2025 đến hết ngày 31/12/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
GIÁM ĐỐC
Nguyễn Duy Hiền

Hết Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức của Hợp Đồng này, Bên Cho Vay không có nghĩa vụ phải giải ngân bất kỳ Khoản Nợ nào, trừ việc giải ngân để thanh toán L/C có cam kết thanh toán bằng vốn vay theo Hợp Đồng này đến hạn thanh toán.

**1.4 Mục Đích Sử Dụng**

Các Khoản Nợ được Bên Vay sử dụng để **Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng của công ty**

**1.5 Thời Hạn Cho Vay**

Thời hạn cho vay của từng Khoản Nợ được tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Cho Vay giải ngân Khoản Nợ đến ngày Bên Vay phải trả toàn bộ nợ gốc và lãi vay. Thời hạn cho vay của từng Khoản Nợ được ghi trên Giấy Nhận Nợ nhưng tối đa không quá **chín (9) tháng.**

Giấy Nhận Nợ là một trong các bằng chứng pháp lý xác nhận Khoản Nợ đã được Bên Cho Vay giải ngân cho Bên Vay. Giấy Nhận Nợ được Bên Vay lập theo mẫu của Bên Cho Vay theo quy định tại khoản 4.2 của Hợp Đồng này.

## ĐIỀU 2. LÃI VÀ PHÍ

**2.1 Lãi Suất Cho Vay**

Lãi suất cho vay trong Hợp Đồng này là Lãi suất điều chỉnh, được xác định và điều chỉnh theo các quy định dưới đây:

**(a) Lãi suất cho vay trong hạn**

Lãi suất cho vay trong hạn của Khoản Nợ là lãi suất được ghi trên từng Giấy Nhận Nợ và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân cho đến khi có sự điều chỉnh lãi suất theo nguyên tắc xác định như sau:

(i) Thời hạn điều chỉnh lãi suất, ngày xác định lãi suất, thông báo điều chỉnh lãi suất:

- Lãi suất cho vay được điều chỉnh một (1) tháng một lần (**"Thời Hạn Điều Chỉnh Lãi Suất"**).
- Lãi suất cho vay của bất kỳ Khoản Nợ nào sẽ được xác định vào Ngày Giải Ngân Khoản Nợ đó và được điều chỉnh (xác định lại) vào ngày mười lăm (15) hàng tháng hoặc Ngày Làm Việc liền kề trước đó nếu ngày mười lăm (15) đó không phải là Ngày Làm Việc (**"Ngày Xác Định Lãi Suất"**).
- Sau Ngày Xác Định Lãi Suất, Bên Cho Vay sẽ gửi thông báo điều chỉnh lãi suất cho Bên Vay (hình thức thông báo theo quy định tại Hợp Đồng này) nếu lãi suất cho vay có sự thay đổi so với lãi suất cho vay đang áp dụng. Trường hợp Bên Vay không đến trụ sở của Bên Cho Vay để nhận thông báo điều chỉnh lãi suất thì Bên Vay từ bỏ mọi quyền khiếu nại, khiếu kiện liên quan tới việc điều chỉnh và áp dụng lãi suất cho kỳ tính lãi tương ứng. Kể từ Ngày Xác Định Lãi Suất, Bên Cho Vay được quyền áp dụng lãi suất được xác định ghi trong thông báo điều chỉnh lãi suất đó (hoặc thông báo điều chỉnh lãi suất trước đó) cho kỳ hạn tính lãi tương ứng mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Vay, trừ khi Bên Vay có văn bản phản đối lãi suất được xác định sai nguyên tắc quy định dưới đây trong thời hạn ba (03) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Cho Vay gửi thông báo đó. Trường hợp Bên Vay phản đối, lãi suất cho vay trong thông báo điều chỉnh lãi suất sẽ được Bên Vay và Bên Cho Vay cùng xác định lại, nếu Bên Vay không cùng Bên Cho Vay xác định lại hoặc không chỉ rõ được việc Bên Cho Vay xác định sai thì lãi suất cho vay vẫn được áp dụng theo mức lãi suất trong thông báo xác định lãi suất mà Bên Cho Vay đã gửi cho Bên Vay.

(ii) Vào Ngày Xác Định Lãi Suất, lãi suất cho vay trong hạn được xác định như sau:

- Lãi suất cho vay của Khoản nợ: Bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ tối thiểu là 3,5%/năm (ba phẩy năm phần trăm một năm). Trong đó:

Lãi suất cơ sở được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm VNĐ thông thường kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau niêm yết tại Bên cho vay cộng (+) chi phí huy động vốn tăng thêm. Trường hợp tại Ngày Xác Định Lãi Suất không có loại lãi suất huy động tiết kiệm thông thường trả lãi sau thời hạn 12 tháng thì áp dụng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường kỳ hạn liền kề có lãi suất cao hơn trong biểu lãi suất huy động niêm yết của Bên Cho Vay.

- Chi phí huy động tăng thêm được Bên Cho Vay xác định trong trường hợp có sự kiện biến động thị trường. Sự kiện biến động thị trường là sự kiện xảy ra sau thời điểm ký Hợp đồng này và Bên Cho Vay phải gánh chịu thêm các chi phí, phí tổn trong huy động vốn do có sự thay đổi, bổ sung, sửa đổi Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật, văn bản hành chính, văn bản hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước, sự thay đổi bất thường của nền kinh tế; sự kiện khác làm tăng chi phí huy động vốn của Bên Cho Vay. Chi phí huy động vốn tăng thêm do Bên Cho Vay thông báo cho Bên Vay tối thiểu 05 ngày trước khi điều chỉnh.

Trong trường hợp phát sinh sự kiện biến động thị trường, Bên Cho Vay được toàn quyền điều chỉnh cách thức xác định lãi suất cơ sở và biên độ khác so với cách thức xác định tại mục (ii) trên. Bên Cho Vay chỉ cần thông báo điều chỉnh lãi suất cho Bên Vay trong đó có nội dung thay đổi về Lãi suất cơ sở và biên độ, Bên Vay đồng ý

thực hiện theo Thông báo điều chỉnh lãi suất của Bên Cho Vay trong trường hợp có sự kiện biến động thị trường. Biến động thị trường là một trong các sự kiện sau:

+ Tại Ngày Xác Định Lãi Suất không có giá trị lãi suất cơ sở hoặc giá trị lãi suất cơ sở bằng 0 (không) hoặc âm; hoặc Cơ quan quản lý/ cơ quan có thẩm quyền/ đại diện của các cơ quan này tuyên bố công khai rằng loại lãi suất cơ sở tại hợp đồng cho vay không còn tin cậy/ không còn mang tính đại diện; hoặc

+ Việc sửa đổi/bổ sung/ thay thế hoặc đưa ra/ thay đổi trong cách diễn giải, thi hành hoặc áp dụng của bất kỳ pháp luật quy định nào hoặc thay đổi của chính sách tiền tệ, chính sách điều hành lãi suất của Nhà nước và của NHCTVN sau ngày giao kết Hợp Đồng hoặc các nguyên nhân khác trực tiếp/ gián tiếp khiến chi phí huy động vốn thực tế của Bên Cho Vay vượt quá giá trị lãi suất cơ sở đang áp dụng tại Hợp Đồng và/ hoặc ảnh hưởng tới khả năng giải ngân vốn cho vay của Bên Cho Vay.

Khi các sự kiện biến động thị trường chấm dứt, Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được Bên Cho Vay tiếp tục áp dụng theo mục (ii) nêu trên và được Bên Cho Vay thông báo cho Bên Vay.

(iii) Bên Cho vay được quyền quyết định điều chỉnh tăng biên độ và chỉ cần thông báo cho Bên Vay bất kì lúc nào xảy ra một hoặc các sự kiện sau:

- Bên Vay có đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ hoặc Bên Vay có đề nghị miễn/giảm lãi;
- Khả năng trả nợ của Bên Vay suy giảm hoặc có nguy cơ suy giảm theo đánh giá của Bên Cho Vay hoặc Bên Cho Vay có cơ sở để xác định Bên Vay đang có nguy cơ suy giảm khả năng trả nợ;
- Các thay đổi bất lợi (theo đánh giá của Bên Cho Vay) liên quan đến tài sản bảo đảm hoặc biện pháp bảo đảm của các Khoản Nợ theo Hợp Đồng này làm tăng rủi ro đối với Khoản Nợ;
- Trong trường hợp phát sinh sự kiện biến động thị trường.

(iv) Trường hợp lãi suất cho vay xác định theo quy định nêu trên thấp hơn mức sàn lãi suất cho vay kỳ hạn tương ứng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ("NHCTVN") thì lãi suất cho vay được xác định bằng mức sàn lãi suất cho vay kỳ hạn tương ứng của NHCTVN tại Ngày Xác Định Lãi Suất được ghi trong thông báo điều chỉnh lãi suất.

(v) Lãi suất cho vay tại thời điểm giao kết Hợp Đồng là **6,2%/năm** và chỉ có giá trị cho kỳ tính lãi đầu tiên đối với những khoản giải ngân phát sinh tại ngày giao kết Hợp Đồng.

(vi) Vào Ngày Giải Ngân Khoản Nợ hoặc Ngày Xác Định Lãi Suất, tùy thuộc vào việc Bên Vay đáp ứng đầy đủ điều kiện của Chương trình tín dụng cụ thể theo quy định của Bên Cho Vay và được Bên Cho Vay chấp thuận thì lãi suất cho vay của Khoản Nợ sẽ được xác định theo chính sách của Chương trình tín dụng đó và được ghi vào Giấy Nhận Nợ. Hết thời hạn áp dụng Chương trình tín dụng hoặc khi Bên Vay không đáp ứng được điều kiện của chương trình hoặc Bên Cho Vay chấm dứt chương trình tín dụng trước hạn thì lãi suất cho vay được xác định theo quy định tại Hợp Đồng này. Trong đó, Ngày xác định lãi suất là ngày Bên Cho Vay chấm dứt Chương trình tín dụng đối với Bên Vay

Tại thời điểm kí Hợp Đồng Cho Vay Hạn Mức này bên Vay được áp dụng lãi suất ưu đãi là **6,2%/năm** theo **Chương trình Đồng hành cùng KHDN** và lãi suất này sẽ được điềuchỉnh định kì theo quy định tại điểm (a) điều khoản lãi suất cho vay và/hoặc theo quy định của và/hoặc điều chỉnhtheo quy định của Bên Cho Vay trong từng thời kỳ.

Trường hợp Bên Vay phát sinh nợ quá hạn từ Nợ nhóm 2, Nợ xấu tại Bên Cho Vay và/hoặc bị phát hiện sử dụng vốn vay sai mục đích, Bên Cho Vay chấm dứt ngay việc ưu đãi lãi suất đối với toàn bộ dư nợ của Bên Vay tại tất cả các Chi nhánh trong hệ thống Bên Cho Vay kể từ ngày bị chuyển nhóm nợ và/hoặc bị phát hiện sử dụng vốn vay sai mục đích tại Bên Cho Vay.

Bên Cho Vay thực hiện thu hồi ưu đãi lãi suất trong các trường hợp sau đây:

+ Bên Vay sử dụng vốn vay sai mục đích: Trường hợp xác định Bên Vay sử dụng vốn sai mục đích, Bên Cho Vay thực hiện thu hồi toàn bộ số tiền lãi đã ưu đãi đối với tất cả các khoản vay sử dụng vốn vay sai mục đích còn dư nợ.

(b) **Lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn**

Trường hợp số dư nợ gốc bị chuyển nợ quá hạn theo quy định tại điểm b khoản 3.6 Điều 3 và khoản 8.2 Điều 8 của Hợp Đồng này thì Bên Vay phải trả lãi trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn như thoả thuận tại điểm a khoản 2.1 Điều 2 của Hợp Đồng này tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

(c) **Lãi suất chậm trả lãi**

Trường hợp Bên Vay không trả đầy đủ và đúng hạn bất kỳ khoản tiền lãi nào theo Hợp Đồng này (bao gồm trường hợp Bên Vay được Bên Cho Vay chấp thuận cho cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo điểm (a) Điều 3.6

Hợp Đồng này) thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất bằng 10%/năm) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả

**2.2 Cơ Sở Tính Lãi, Phương Pháp Tính Lãi**

(a) Tiền lãi của Khoản Nợ được tính theo lãi suất năm, trên cơ sở một năm có 365 ngày.

(b) Thời hạn tính lãi được tính từ ngày giải ngân đến hết ngày liền kề trước ngày thanh toán hết khoản vay *(tính ngày đầu, bỏ ngày cuối)* và thời điểm xác định số dư để tính lãi là cuối mỗi ngày trong thời hạn tính lãi.

(c) Số tiền lãi vay trong hạn bằng (=)∑(dư nợ gốc trong hạn thực tế nhân (x) lãi suất cho vay trong hạn nhân (x) số ngày vay thực tế)/365.

(d) Số tiền lãi đối với dư gốc bị quá hạn bằng (=)∑(dư nợ gốc thực tế bị chuyển nợ quá hạn nhân (x) lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị chuyển nợ quá hạn nhân (x) số ngày quá hạn)/365.

(e) Số tiền lãi chậm trả lãi bằng (=)∑(số tiền lãi chậm trả nhân (x) lãi suất chậm trả lãi nhân (x) số ngày chậm trả lãi thực tế)/365.

**2.3 Phí**

Bên Vay sẽ thanh toán cho Bên Cho Vay các loại phí như sau:

(a) Phí trả nợ trước hạn: Tại thời điểm kí Hợp Đồng Cho Vay Hạn Mức này, Trường hợp Bên Vay trả nợ trước hạn bất kỳ một Khoản Nợ nào, Bên Vay sẽ không phải thanh toán cho Bên Cho Vay Phí trả nợ trước hạn và được điều chỉnh theo quy định của Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam tại từng thời điểm và phù hợp với các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật có liên quan.

(b) Phí cam kết rút vốn và các loại phí khác: Theo quy định của NHCTVN tại từng thời điểm và phù hợp với pháp luật.

## ĐIỀU 3. THANH TOÁN NỢ LÃI, GỐC VÀ PHÍ

**3.1 Thanh Toán Lãi**

(a) Bên Vay đồng ý thanh toán lãi vay trong hạn định kỳ một (1) một lần (**"Kỳ Hạn Thanh Toán Lãi"**). Kỳ Hạn Thanh Toán Lãi đầu tiên tính từ ngày giải ngân Khoản Nợ đầu tiên cho đến Ngày Thanh Toán Lãi của tháng cuối cùng của Kỳ Hạn Thanh Toán Lãi.

Ngày Làm Việc được hiểu là bất kỳ ngày nào trừ: (i) ngày thứ bảy, chủ nhật và ngày lễ tại Việt Nam; (ii) bất kỳ ngày nào mà vào ngày đó các ngân hàng tại Việt Nam được phép giao dịch hoặc được phép không giao dịch theo quy định của các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

(b) Vào ngày hai mươi lăm (25) (hoặc Ngày Làm Việc tiếp theo đầu tiên nếu ngày hai mươi lăm (25) đó không phải là Ngày Làm Việc) của tháng cuối cùng của Kỳ Hạn Thanh Toán Lãi (**"Ngày Thanh Toán Lãi"**), Bên Vay có nghĩa vụ thanh toán lãi cộng dồn phát sinh trong Kỳ Hạn Thanh Toán Lãi. Ngày Thanh Toán Lãi cuối cùng là ngày Bên Vay thanh toán Khoản Nợ gốc cuối cùng. Trường hợp Ngày Thanh Toán lãi không phải là Ngày Làm Việc thì Bên Vay được quyền thanh toán vào Ngày Làm Việc liền kề sau đó.

(c) Bên Vay có nghĩa vụ thanh toán lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn, lãi chậm trả lãi (nếu có) và Bên Cho Vay có quyền thu lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn, lãi chậm trả lãi (i) ngay khi phát sinh và/hoặc (ii) theo thông báo của Bên Cho Vay và/hoặc (iii) vào Ngày Thanh Toán Lãi nêu tại điểm a khoản 3.1 Điều 3 của Hợp Đồng này.

**3.2 Thanh Toán Nợ Gốc**

(a) Bên Vay đồng ý thanh toán Khoản Nợ vào ngày trả nợ được ghi trên Giấy Nhận Nợ hoặc thời điểm khác theo sự thoả thuận bằng văn bản giữa Các Bên hoặc theo thông báo lịch trả nợ do Bên Cho Vay gửi Bên Vay.

Trường hợp ngày thanh toán nợ gốc không phải là Ngày Làm Việc thì Bên Vay được quyền thanh toán vào Ngày Làm Việc liền kề sau đó.

(b) Bên Vay được quyền trả một phần hoặc toàn bộ Khoản Nợ trước hạn với điều kiện phải thanh toán các khoản phí và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định của Bên Cho Vay.

**3.3 Thanh Toán Phí**

Các khoản phí (nếu có) sẽ được Bên Vay thanh toán cho Bên Cho Vay theo thỏa thuận tại Khoản 2.3 Điều 2 Hợp Đồng này và/hoặc ngay khi phát sinh phí.

**3.4 Thứ Tự Ưu Tiên Thanh Toán**

(a) Nếu Bên Cho Vay nhận được bất kỳ khoản tiền nào mà không đủ để thanh toán mọi nghĩa vụ (trừ trường hợp theo quy định của điểm b khoản 3.4 Điều 3 Hợp Đồng này) thì Bên Cho Vay có quyền sử dụng khoản tiền đó để thanh toán các nghĩa vụ theo thứ tự sau: (i) phí (nếu có); (ii) các khoản phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại (nếu có) (iii) lãi vay đến hạn; và (iv) các khoản nợ gốc đến hạn.

(b) Trường hợp Khoản Nợ bị quá hạn trả nợ thứ tự ưu tiên thanh toán thực hiện theo quy định của pháp luật.

**3.5 Đồng Tiền Sử Dụng**

Đồng tiền sử dụng để trả nợ theo Hợp Đồng này tương ứng với đồng tiền Bên Vay nhận nợ của Khoản Nợ được ghi trên từng Giấy Nhận Nợ. Trường hợp đồng tiền trả nợ khác với đồng tiền nhận nợ thì Bên Cho Vay được toàn quyền thực hiện việc quy đổi sang đồng tiền nhận nợ theo tỷ giá do Bên Cho Vay xác định tại thời điểm quy đổi và Bên Cho Vay được quyền thu các loại phí liên quan khi thực hiện quy đổi tiền tệ theo quy định của Bên Cho Vay mà không cần phải có thêm bất cứ một hợp đồng/thỏa thuận mua bán ngoại tệ nào giữa Các Bên.

**3.6 Cơ Cấu Lại Thời Hạn Trả Nợ, Nợ Quá Hạn**

(a) Trong trường hợp Bên Vay yêu cầu cơ cấu lại thời hạn trả nợ, Bên Vay phải gửi văn bản yêu cầu đến Bên Cho Vay chậm nhất 10 Ngày Làm Việc trước ngày đến hạn thanh toán nợ gốc, Ngày Thanh Toán Lãi đối với nợ gốc, lãi của Khoản Nợ yêu cầu cơ cấu lại thời hạn trả nợ, trong đó nêu rõ lý do yêu cầu cơ cấu, lịch trả nợ mới và hồ sơ theo yêu cầu của Bên Cho Vay. Trong thời hạn 10 Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ, Bên Cho Vay phải thông báo cho Bên Vay về việc đồng ý hoặc không đồng ý cho Bên Vay cơ cấu lại thời hạn trả nợ. Trong trường hợp được Bên Cho Vay chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ, các bên thực hiện ký văn bản sửa đổi Hợp Đồng này.

(b) Bên Cho Vay chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc mà Bên Vay không trả đầy đủ và đúng hạn theo thoả thuận tại Hợp Đồng này và/hoặc Giấy Nhận Nợ và không có đủ số dư trên tài khoản để Bên Cho Vay chủ động thu nợ hoặc đã đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ mà không được Bên Cho Vay chấp thuận. Bên Cho Vay thông báo cho Bên Vay về việc số dư nợ gốc bị quá hạn, thời điểm chuyển nợ quá hạn và lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn.

## ĐIỀU 4. CÁC QUY ĐỊNH GIẢI NGÂN

**4.1 Điều Kiện Tiên Quyết**

Bên Cho Vay chỉ giải ngân Khoản Nợ nếu các điều kiện dưới đây được đáp ứng hoặc được Bên Cho Vay miễn trừ:

(a) Bên Vay đề nghị giải ngân trong Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức và/hoặc khi Bên Vay phải nhận nợ để thanh toán L/C đã phát hành có cam kết thanh toán bằng vốn vay theo Hợp Đồng này sau Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức.

(b) Các biện pháp bảo đảm theo yêu cầu của Bên Cho Vay đã được Bên Vay đáp ứng;

(c) Vào hoặc trước ngày giải ngân Khoản Nợ đầu tiên, Bên Vay chuyển giao cho Bên Cho Vay các văn bản của cấp có thẩm quyền của Bên Vay (nếu theo quy định tại Điều lệ hoặc theo quy định của pháp luật phải có) phê duyệt việc vay vốn, thế chấp/cầm cố tài sản.

Bên Vay đã mở tại Bên Cho Vay (các) tài khoản bằng Việt Nam Đồng ("**Tài Khoản**") và thực hiện việc thanh toán thông qua (các) Tài Khoản mở tại Bên Cho Vay.

(d) Người ký giấy nhận nợ phải là người đại diện theo pháp luật hoặc người được người đại diện theo pháp luật uỷ quyền hợp lệ.

(e) Các điều khoản, điều kiện khác tại Hợp Đồng này và yêu cầu của Bên Cho Vay đã và đang được Bên Vay tuân thủ, thực hiện.

Các điều khoản, điều kiện khác tại Hợp Đồng này và yêu cầu của Bên Cho Vay đã và đang được Bên Vay tuân thủ, thực hiện.

**4.2 Giải Ngân Vốn Vay**

(a) Khi giải ngân bất kỳ Khoản Nợ nào, Bên Vay phải lập, ký 03 (ba) Giấy Nhận Nợ và gửi kèm theo các tài liệu theo yêu cầu của Bên Cho Vay để chứng minh mục đích sử dụng vốn vay. Trường hợp Bên Vay không lập, ký Giấy Nhận Nợ để thanh toán L/C (nếu có) thì Bên Cho Vay lập và gửi thông báo nhận nợ cho Bên Vay.

(b) Bên Cho Vay giải ngân Khoản Nợ bằng phương thức:

(i) Chuyển trực tiếp vào tài khoản thanh toán của bên thụ hưởng tại tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán (ví dụ như nhà cung cấp, nhà thầu, nhà tư vấn,...);

(ii) Chuyển tiền mặt hoặc chuyển vào tài khoản thanh toán của Bên Vay, trong trường hợp Bên Vay có nhu cầu vay để thanh toán các chi phí khác được Bên Cho Vay chấp thuận và không trái pháp luật.

(c) Ngay sau khi chuyển tiền giải ngân/rút Khoản Nợ, Bên Cho Vay được quyền hạch toán Khoản Nợ và tính lãi trên Khoản Nợ đó từ thời điểm chuyển tiền giải ngân, rút tiền đó.

**4.3 Trường hợp Bên Cho Vay tiếp nhận Giấy nhận nợ và chứng từ giải ngân của Bên Vay gửi dưới dạng thông điệp dữ liệu qua kênh eFAST/ERP**

(a) Giấy nhận nợ được Bên Vay gửi cho Bên Cho vay qua eFAST/ERP có giá trị pháp lý và giá trị làm chứng cứ để Bên Cho Vay thực hiện giải ngân cho Bên Vay và chuyển tiền vào Tài khoản của người thụ hưởng theo đề nghị của Bên Vay. Giấy nhận nợ được ký bằng chữ ký số cá nhân của người đại diện hợp pháp gắn với thông tin

của Bên Vay hoặc chữ ký số tổ chức của Bên Vay đã được đăng ký tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam còn hiệu lực, hợp lệ được gửi qua kênh eFAST/ERP là bằng chứng nhận nợ của Bên Vay với Bên Cho Vay theo Hợp Đồng này.

(b) Đối với các chứng từ chứng minh mục đích sử dụng vốn vay là thông điệp dữ liệu ký bằng chữ ký số cá nhân của người đại diện hợp pháp gắn với thông tin của Bên Vay hoặc chữ ký số tổ chức của Bên Vay gửi qua kênh eFAST/ERP: Chứng từ chứng minh mục đích sử dụng vốn vay dưới dạng thông điệp dữ liệu do Bên Vay gửi qua kênh eFAST/ERP được Bên Cho Vay tiếp nhận và xử lý là bản có giá trị pháp lý và giá trị làm chứng cứ để Bên Cho Vay xem xét thực hiện giải ngân và giải quyết các tranh chấp phát sinh.

(c) Đối với các chứng từ chứng minh mục đích sử dụng vốn vay là bản scan gửi qua kênh eFAST/ERP.

+ Chứng từ chứng minh mục đích sử dụng vốn bản scan phải là bản scan màu, không bị mất, nhòe, nhờ và nhìn thấy được đầy đủ thông tin để thực hiện giao dịch, thông tin phải toàn vẹn, không có dấu vết tẩy xóa.

+ Định kỳ kiểm tra giám sát sau cấp tín dụng, Bên Cho Vay có quyền yêu cầu Bên vay cung cấp chứng từ CMMĐSDV để thực hiện kiểm tra, đối chiếu bản scan (đã gửi qua eFAST/ERP) của các khoản giải ngân online trong kỳ với bản gốc Hồ sơ chứng minh mục đích sử dụng vốn vay của Bên Vay. Trường hợp Bên Vay không cung cấp đầy đủ chứng từ chứng minh mục đích sử dụng vốn vay bản gốc cho Bên Cho Vay đúng thời hạn theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc chứng từ chứng minh mục đích sử dụng vốn vay bản gốc có nội dung không đúng với bản scan đã gửi thì chứng từ chứng minh mục đích sử dụng vốn vay bản scan là chứng từ duy nhất có giá trị pháp lý về giao dịch giữa Các Bên. Mọi rủi ro, thiệt hại phát sinh từ việc sai sót này sẽ do Bên Vay chịu trách nhiệm, đồng thời Bên Vay cam kết sẽ gửi bản gốc đúng với bản scan đã gửi để Bên Cho Vay lưu trữ chứng từ.

+ Các thông tin trên chứng từ chứng minh mục đích sử dụng vốn vay bản scan do Bên Vay gửi qua kênh eFAST/ERP được Bên Cho Vay tiếp nhận và xử lý có giá trị giá trị pháp lý và có giá trị làm chứng cứ để Bên Cho Vay xem xét thực hiện giải ngân và giải quyết các tranh chấp phát sinh.

(d) Bên Vay chịu trách nhiệm về mọi rủi ro phát sinh trong quá trình giải ngân thông qua tiếp nhận Giấy nhận nợ và chứng từ giải ngân của Bên Vay gửi dưới dạng thông điệp dữ liệu qua kênh eFAST/ERP từ Bên Vay. Trường hợp xảy ra các rủi ro và thiệt hại cho Bên Cho Vay, Bên Vay cam kết bồi hoàn đầy đủ mọi tổn thất và chi phí (bao gồm nhưng không giới hạn bởi các chi phí khiếu nại, kiện cáo, các chi phí pháp lý và các nghĩa vụ tài chính khác) phát sinh từ việc Bên Cho Vay thực hiện theo Giấy nhận nợ do Bên Vay cung cấp.

## ĐIỀU 5. BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

Nghĩa vụ trả nợ gốc, thanh toán lãi, phí, các nghĩa vụ tài chính khác của Bên Vay phát sinh theo Hợp Đồng này được bảo đảm bởi các tài sản với hình thức bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm theo các cam kết bảo lãnh/Hợp đồng bảo đảm mà Bên Vay và/hoặc tổ chức/cá nhân khác giao kết với Bên Cho Vay và/hoặc các biện pháp bảo đảm khác (**"Hợp Đồng Bảo Đảm"**) được xác lập trước và/hoặc cùng và/hoặc được xác lập sau thời điểm giao 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 hoặc dẫn chiếu đến toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Bên Vay với Bên Cho Vay.

## ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO VAY

### 6.1 Quyền của Bên Cho Vay

(a) Yêu cầu Bên Vay cung cấp kịp thời, chính xác, đầy đủ các tài liệu, thông tin liên quan đến Khoản Nợ, tình hình sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính, những thay đổi về cơ cấu tổ chức bộ máy, vốn, tài sản, điều lệ, đăng ký kinh doanh, địa điểm sản xuất kinh doanh, việc đổi mới sắp xếp lại hoạt động kinh doanh của Bên vay và các thông tin khác theo quy định của Hợp Đồng này trước và trong suốt quá trình vay vốn.

(b) Kiểm tra, giám sát quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ của Bên Vay.

(c) Chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn các Khoản Nợ theo thỏa thuận tại Điều 8 Hợp Đồng này.

(d) Trường hợp Bên Cho Vay chủ động trích (ghi Nợ) tài khoản của Bên Vay để thu nợ thì có quyền sử dụng tiền trên tài khoản để quy đổi sang đồng tiền phải trả nợ theo tỷ giá do Bên Cho Vay quyết định tại thời điểm quy đổi tiền tệ.

(e) Thu nợ trước hạn trong trường hợp Bên Vay thu được tiền bán hàng hình thành từ vốn vay của Bên Cho Vay trước khi Khoản Nợ đến hạn

(f) Chủ động trích tiền từ Tài Khoản để thu nợ gốc, lãi khi đến hạn và/hoặc thu nợ trước hạn theo quy định tại ĐIỀU 6.01(e), ĐIỀU 7.02(d) Hợp Đồng này và/hoặc thu các nghĩa vụ tài chính khác của Bên Vay với Bên Cho Vay theo quy định của Hợp Đồng này.

(g) Bên Cho Vay có quyền đóng giải ngân thông qua tiếp nhận Giấy nhận nợ và chứng từ giải ngân của Bên Vay gửi dưới dạng thông điệp dữ liệu qua kênh eFAST/ERP từ Bên Vay trong trường hợp:(i) Bên vay không

cung cấp hoặc cung cấp không đầy đủ chứng từ bản gốc và/hoặc chứng từ bản gốc khách hàng cung cấp không khớp với nội dung chứng từ bản scan đã được Khách hàng chuyển qua eFAST/ERP để làm cơ sở giải ngân và theo hướng bất lợi cho Bên Cho vay; (ii) Bên Vay vi phạm thời hạn cung cấp chứng từ bản gốc từ 3 lần liên tiếp trở lên/kỳ kiểm tra mà thời gian quá hạn (kể từ ngày liền kề sau ngày kết thúc thời hạn cung cấp chứng từ bản gốc được quy định trong hợp đồng ký với Bên Vay/thỏa thuận khác với Bên Vay) mỗi lần từ 05 ngày làm việc trở lên; (iii) Bên Vay không đáp ứng các điều kiện cấp tín dụng/giải ngân thông qua tiếp nhận Giấy nhận nợ và chứng từ giải ngân của Bên Vay gửi dưới dạng thông điệp dữ liệu qua kênh eFAST/ERP từ Bên Vay theo các quy định hiện hành của Bên Cho Vay; (iv) Bên Vay phát sinh nợ quá hạn/có dư nợ bị phân loại nợ từ nhóm 2 trở lên tại các Tổ chức tín dụng (trừ trường hợp chuyển nhóm nợ do lỗi tác nghiệp)/vi phạm các nghĩa vụ cam kết với Bên Cho vay.

(h) **Bên Cho Vay chỉ tiếp tục giải ngân các chi phí thiết yếu như lương, điện, nước, vận chuyển... để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.**

(i) **- Đối với hoạt động sản xuất gạch tấm lớn (nhà máy Slabstone): Bên Cho Vay chỉ giải ngân để thực hiện Hợp đồng đầu ra ký kết mới (không bao gồm các sản phẩm đang tồn kho tại thời điểm 31/03/2025) hoặc đáp ứng đồng thời các tiêu chí sau:**

(j) **+ Công ty tiêu thụ tối thiểu ½ lượng (Thành phẩm tồn kho gạch tấm lớn + Chi phí SXKD dở dang gạch tấm lớn) tính tại thời điểm 31/03/2025.**

(k) **+ (Thành phẩm tồn kho gạch tấm lớn + Chi phí SXKD dở dang gạch tấm lớn)/doanh thu tiêu thụ gạch tấm lớn bình quân 03 tháng liền kề (tính theo tháng) < 6 lần.**

(l) **- Đối với hoạt động sản xuất còn lại: Bên Cho Vay chỉ giải ngân khi đáp ứng đồng thời các tiêu chí sau (các chỉ số/chỉ tiêu dưới đây tính trên tổng giá trị các mặt hàng còn lại, không bao gồm gạch tấm lớn, BĐS):**

(m) **+ (Thành phẩm tồn kho+Chi phí SXKD dở dang)/doanh thu tiêu thụ bình quân 03 tháng liền kề (tính theo tháng) < 3 lần.**

(n) **+ Chi phí NVL/doanh thu tiêu thụ bình quân 03 tháng liền kề (tính theo tháng) < 3 lần.**

(o) **- Kể từ thời điểm ký Hợp đồng này đến hết ngày 31/07/2025: Hạn Mức Cho Vay tối đa là 100 tỷ đồng. Trên cơ sở kết quả kinh doanh Quý 2/2025, trường hợp doanh thu có sự tăng trưởng so với Quý 1/2025 và lợi nhuận dương, Bên Vay được sử dụng Hạn Mức Cho Vay tối đa đến 120 tỷ đồng. Trường hợp kết quả kinh doanh Quý tiếp theo (từ Quý 3 /2025) ghi nhận lỗ hoặc không có sự tăng trưởng về doanh thu so với quý trước đó và lợi nhuận dương, Hạn Mức Cho Vay tối đa được sử dụng là 100 tỷ đồng.**

(p)

(q) Tạm khóa tài khoản: Bên Cho Vay có quyền tạm khóa một phần hoặc toàn bộ số tiền trên bất kỳ Tài Khoản của Bên Vay, bao gồm số tiền hiện có trên Tài Khoản và/hoặc số tiền có trên Tài Khoản trong thời gian tạm khóa để phục vụ việc thu nợ gốc, lãi, phí, nghĩa vụ tài chính khác của Bên Vay theo các nội dung được quy định tại Khoản 8.4 Điều 8 Hợp Đồng này

(r) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật.

**6.2 Nghĩa vụ của Bên Cho Vay**

(a) Cung ứng vốn vay theo thoả thuận tại Hợp Đồng này.

(b) Sử dụng các thông tin do Bên Vay cung cấp đúng mục đích, theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật.

(c) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật.

## ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN VAY

**7.1 Quyền của Bên Vay**

(a) Được nhận tiền vay theo các điều kiện thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

(b) Từ chối các yêu cầu của Bên Cho Vay không đúng các thỏa thuận trong Hợp đồng này.

(c) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật.

**7.2 Nghĩa vụ của Bên Vay**

(a) Cam đoan và bảo đảm về việc đã tìm hiểu các thông tin do Bên Cho Vay cung cấp trước khi xác lập Hợp Đồng này bao gồm: Lãi suất cho vay; nguyên tắc và các yếu tố xác định, thời điểm xác định lãi suất cho vay; lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn; lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả; phương pháp tính lãi tiền vay; các loại phí và mức phí...và các thông tin khác liên quan đến các Khoản Vay.

(b) Cam đoan và bảo đảm đã hoàn tất các thủ tục nội bộ và thủ tục khác để được phép giao kết, thực hiện Hợp Đồng này

(c) Sử dụng Khoản Nợ đúng mục đích và dùng toàn bộ nguồn thu để trả nợ và thanh toán gốc, lãi vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) đầy đủ và đúng hạn theo thoả thuận tại Hợp Đồng này.

(d) Cung cấp cho Bên Cho Vay kịp thời, đầy đủ, chính xác các thông tin, tài liệu, chứng từ: (i) liên quan tới tình hình tài chính, sản xuất kinh doanh (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Báo cáo tài chính nộp cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc Báo cáo tài chính đã kiểm toán đối với trường hợp Bên Vay phải lập báo cáo tài chính theo quy định pháp luật, ..) và các thông tin khác theo yêu cầu của Bên Cho Vay và/hoặc ngay khi xảy ra sự kiện quan trọng ảnh hưởng trực tiếp tới tình hình kinh doanh của Bên Vay (như thay đổi nhân sự chủ chốt, thay đổi cơ cấu sở hữu vốn, thay đổi tài sản....) và; (ii) theo quy định của Bên Cho Vay nhằm phục vụ cho việc xem xét quyết định phương thức giải ngân vốn cho vay theo quy định, cũng như các thông tin, tài liệu khác theo quy định/yêu cầu của Bên Cho Vay trên cơ sở phù hợp với quy định pháp luật. Bên Vay chịu trách nhiệm trước pháp luật về về tính chính xác, trung thực của tất cả các thông tin, tài liệu và chứng từ cung cấp cho Bên Cho Vay;

(e) Không thế chấp, cầm cố, chuyển nhượng, chuyển giao, tặng cho, góp vốn tài sản được hình thành từ một phần hoặc toàn bộ vốn vay (bao gồm cả quyền tài sản, lợi ích có được từ việc định đoạt các tài sản đó) và không cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng, chuyển giao, tặng cho, góp vốn các khoản phải thu được hình thành từ một phần hoặc toàn bộ vốn vay theo Hợp Đồng này cho bất kỳ tổ chức/cá nhân khác ngoài Bên Cho Vay, trừ trường hợp Bên Cho Vay đồng ý bằng văn bản.

(f) Bên Vay có nghĩa vụ bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm khác hoặc biện pháp bảo đảm khác theo yêu cầu của Bên Cho Vay trong các trường hợp: (i) giá trị tài sản bảo đảm theo Hợp Đồng Bảo Đảm bị suy giảm giá trị; (ii) tài sản bảo đảm không còn hoặc bị thất lạc, bị kê biên, phong tỏa, bị thu hồi và/hoặc (iii) Hợp Đồng Bảo Đảm bị chấm dứt (trừ trường hợp theo thỏa thuận của các bên trong Hợp Đồng Bảo Đảm), bị tuyên bố vô hiệu và/hoặc (iv) bên bảo lãnh suy giảm khả năng tài chính theo đánh giá của Bên Cho Vay và/hoặc (v) văn bản bảo lãnh chấm dứt, vô hiệu, không thể thực hiện được.

(g) Chấp thuận và tạo điều kiện thuận lợi để Bên Cho Vay theo dõi, kiểm tra, giám sát việc sử dụng vốn vay, quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính của Bên Vay.

(h) Bên Vay xác nhận và đồng ý rằng Bên Cho Vay được toàn quyền xử lý dữ liệu, thông tin, tài liệu mà Bên Vay cung cấp theo quy định của pháp luật, Điều Khoản và Điều Kiện về bảo vệ dữ liệu cá nhân do NHCTVN công bố trong từng thời kỳ (bao gồm dữ liệu cá nhân của người đại diện theo pháp luật của Bên Vay, lãnh đạo, cổ đông, thành viên góp vốn của Bên Vay ....) cho các mục đích phục vụ giao kết, thực hiện Hợp Đồng này, phục vụ các hoạt động kinh doanh, cung cấp các sản phẩm/dịch vụ của Bên Cho Vay theo quy định của pháp luật.

Bên Vay đồng ý ủy quyền vô điều kiện, không hủy ngang cho Bên Cho Vay được phép liên hệ với các tổ chức, cá nhân khác để thu thập và xử lý dữ liệu cá nhân theo quy định của pháp luật các thông tin liên quan đến Bên Vay (bao gồm các dữ liệu cá nhân của người đại diện theo pháp luật của Bên Vay, lãnh đạo, thành viên góp vốn, cổ đông...) để phục vụ cho mục đích giao kết, thực hiện Hợp Đồng này và cho phép các tổ chức cá nhân này được cung cấp thông tin của Bên Vay mà tổ chức, cá nhân đó đang nắm giữ, lưu trữ cho Bên Cho Vay và Bên Cho Vay được toàn quyền xử lý dữ liệu của Bên Vay phục vụ cho mục đích giao kết và thực hiện Hợp Đồng này.

Bên Vay đã hiểu rõ các quyền, nghĩa vụ của mình đối với các dữ liệu mà Bên Vay cung cấp và đồng ý cho Bên Cho Vay được toàn quyền xử lý dữ liệu của Bên Vay theo quy định của pháp luật, Điều Khoản và Điều Kiện về bảo vệ dữ liệu cá nhân do NHCTVN công bố trong từng thời kỳ.

(i) Trong quá trình giao kết, thực hiện Hợp Đồng, Bên Vay cam kết không ký khống chứng từ, tài liệu, không ký khi chưa đọc nội dung, không ký khi nội dung chưa đúng, chưa đủ nội dung giao dịch. Bên Vay cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước Bên Cho Vay về tính đầy đủ, chính xác, trung thực, hợp pháp của tất cả các thông tin, tài liệu và chứng từ cung cấp cho Bên Cho Vay trong quá trình giao kết và thực hiện Hợp Đồng (bao gồm nhưng không giới hạn bởi các thông tin do Bên Vay cung cấp và được thể hiện tại Hợp đồng và tài liệu liên quan, các tài liệu chứng minh mục đích sử dụng vốn,...).

Trong trường hợp Bên Vay vi phạm cam kết quy định tại điều khoản này dẫn đến việc cấp tín dụng và việc giao kết, thực hiện Hợp Đồng này của Bên Cho Vay bị ảnh hưởng, Bên Vay cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước Bên Cho Vay, đồng thời Bên Vay cam kết không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào đối với Bên Cho Vay về việc này.

(j) Bên Vay cam kết không thực hiện các hành vi vi phạm pháp luật, không vay ké, không vay hộ dẫn đến ảnh hưởng bất lợi cho Bên Cho Vay Bên Vay tự chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật và Bên Cho Vay trong trường hợp vi phạm cam kết này.

(k) Bên Vay đồng ý thanh toán hoặc hoàn trả các nghĩa vụ tài chính đã nhận được từ việc phát sinh lỗi hệ thống và hoặc bất kỳ sự kiện rủi ro nào khác phát sinh trong quá trình thực hiện giao dịch theo Hợp Đồng này (nếu có).

(l) Trừ trường hợp Bên Cho Vay chấp thuận bằng văn bản, Bên Vay sẽ sử dụng ngay tiền thu được từ bán, cho thuê sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ hình thành từ vốn vay để trả nợ cho Bên Cho Vay cho dù chưa đến hạn.

(m) Bảo hiểm: Bên Vay sẽ mua và duy trì, hoặc buộc bên thứ ba mua và duy trì bảo hiểm mọi rủi ro liên quan đến đối tượng vay với giá trị bảo hiểm tối thiểu bằng 110% và Bên Cho Vay được ghi bên thụ hưởng tiền bảo hiểm đầu tiên.

(n) Tài khoản: (i) Bên Vay sẽ duy trì các Tài Khoản; và (ii) Bên Vay sẽ gửi và chuyển toàn bộ/tối thiểu tương ứng với tỷ lệ cấp tín dụng tiền bán hàng và tất cả các khoản tiền khác mà Bên Vay có hoặc sẽ nhận được vào (các) Tài Khoản.

(o) Thông báo cho Bên Cho Vay và chỉ thực hiện tạm ngừng kinh doanh, tổ chức lại doanh nghiệp, giải thể, nộp đơn phá sản, cổ phần hóa doanh nghiệp hoặc bất kỳ hình thức tái tổ chức nào sau khi có chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Vay.

(p) Cam kết rút vốn tối thiểu 10 % Hạn Mức Cho Vay trong thời gian duy trì hạn mức. Số tiền mỗi lần rút vốn không thấp hơn 1.000.000 VND ngoại trừ lần giải ngân cuối cùng, hoặc một số tiền khác được Bên Cho Vay chấp thuận .

(q) Bồi thường cho Bên Cho Vay các thiệt hại thực tế, trực tiếp phát sinh từ và liên quan tới Hợp Đồng này mà Bên Cho Vay phải gánh chịu do việc vi phạm Hợp Đồng của Bên Vay theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.]

(r) Chấp thuận và đồng ý cho Bên Cho Vay được quyền chủ động trích (ghi Nợ) tiền từ Tài Khoản để thu nợ gốc, lãi khi đến hạn và/hoặc thu nợ trước hạn theo quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc thu các nghĩa vụ tài chính khác của Bên Vay với Bên Cho Vay theo quy định của Bên Cho Vay từng thời kỳ.

(s) Bên Vay đồng ý cho Bên Cho Vay tạm khóa các Tài Khoản của Bên Vay để thực hiện thu gốc, lãi, phí, nghĩa vụ tài chính khác quá hạn của Bên Vay với các nội dung chi tiết như sau:

(i) Điều kiện để Bên Cho Vay thực hiện tạm các khóa Tài Khoản của Bên Vay: Bên Vay không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ nợ gốc, lãi, phí, nghĩa vụ tài chính khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này; và/hoặc

(ii) Thời điểm Bên Vay đồng ý để Bên Cho Vay được thực hiện tạm khóa các Tài Khoản của Bên Vay: Bên Vay đồng ý về việc sau khi phát sinh trường hợp để Bên Cho Vay thực hiện tạm khóa các Tài Khoản của Bên Vay theo điểm (i) nêu trên, Bên Cho Vay được quyền chủ động theo dõi, đánh giá tình hình Bên Vay để quyết định thời điểm thực hiện tạm khóa các Tài Khoản của Bên Vay.

(iii) Số tiền tạm khoá và chấm dứt tạm khóa mà Bên Vay đồng ý để Bên Cho Vay được thực hiện tạm khóa các Tài Khoản của Bên Vay theo Hợp Đồng này:

- Số tiền thực hiện tạm khóa trên Tài Khoản: Bên Vay đồng ý để Bên Cho Vay được quyền quyết định số tiền tạm khóa trên các Tài Khoản của Bên Vay tối thiểu bằng tổng dư nợ gốc, lãi, phí, nghĩa vụ tài chính khác quá hạn hoặc tối thiểu bằng tổng dư nợ gốc quá hạn của các Khoản Nợ của Bên Vay phát sinh theo Hợp Đồng này. Trong thời gian tạm khóa các Tài Khoản của Bên Vay, Bên Vay đồng ý để Bên Cho Vay được quyền chủ động điều chỉnh số tiền tạm khóa của Bên Vay.
- Thời gian tạm khóa Tài Khoản: Bên Vay đồng ý để Bên Cho Vay được quyền chấm dứt tạm khóa một phần hoặc toàn bộ số tiền tạm khóa trên các Tài Khoản của Bên Vay và trích (ghi Nợ) các Tài Khoản của Bên Vay đối với số tiền chấm dứt tạm khóa để thu các khoản gốc, lãi, phí, nghĩa vụ tài chính khác quá hạn của Bên Vay phát sinh theo Hợp Đồng này và/hoặc Bên Cho Vay được quyền chấm dứt tạm khóa Tài Khoản khi Bên Vay không còn bất kỳ khoản nợ gốc, lãi, phí, nghĩa vụ tài chính quá hạn nào khác phát sinh theo Hợp Đồng này

(t) Bên Vay tự nguyện cam kết rằng sẽ ưu tiên mua ngoại tệ tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam khi có nhu cầu nếu các điều kiện mua bán đảm bảo cạnh tranh so với thị trường tại thời điểm mua bán. Trường hợp Bên Vay được Bên Cho Vay giải ngân VND để mua ngoại tệ thanh toán tiền hàng hóa, dịch vụ nhập khẩu hoặc giải ngân ngoại tệ để thanh toán VND phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh thì Bên Vay đồng ý thực hiện mua hoặc bán ngoại tệ với Bên Cho Vay theo tỷ giá do Bên Cho Vay thông báo tại thời điểm phát sinh việc giải ngân hoặc tại thời điểm thực hiện mua, bán ngoại tệ. Đồng thời Bên Vay tự nguyện cam kết rằng sẽ ưu tiên sử dụng sản phẩm tài trợ thương mại và các sản phẩm dịch vụ ngân hàng do Bên Cho Vay cung cấp khi Bên Vay có nhu cầu

(u) Trường hợp Bên Vay là Doanh nghiệp có vốn nhà nước, Bên Vay bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại Doanh nghiệp.

(v) Trường hợp theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền, khoản tiền Bên Vay trả nợ cho Bên Cho Vay bị khấu trừ, thu hồi một phần hoặc toàn bộ, Bên Cho Vay sẽ ghi nợ tương ứng với số tiền bị khấu trừ, thu hồi và Bên Vay có nghĩa vụ thanh toán số tiền đó cho Bên Cho Vay trong thời hạn do Bên Cho Vay thông báo.

(x) Bên Vay cam kết gửi Báo cáo tài chính kiểm toán trong vòng 15 ngày kể từ ngày hoàn thành việc kiểm toán Báo cáo tài chính nhưng không quá sáu (06) tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm liền kề hoặc gửi Báo cáo tài chính thuế trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày Bên Vay nộp Báo cáo tài chính cho cơ quan thuế. Trường hợp Bên Vay chậm gửi báo cáo tài chính kiểm toán hoặc báo cáo tài chính thuế trong thời hạn trên mà không được Bên Cho Vay chấp thuận gia hạn thời gian và hoặc Báo cáo tài chính kiểm toán, báo cáo tài chính thuế thể hiện Bên Vay không đáp ứng các điều kiện cho vay và duy trì khoản vay của Bên Cho Vay thì Bên Vay chấp thuận và đồng ý cho Bên Cho Vay được toàn quyền áp dụng các biện pháp xử lý tín dụng bao gồm nhưng không giới hạn các biện pháp như: ngừng cấp tín dụng không có bảo đảm; yêu cầu thực hiện biện pháp bảo đảm cấp tín dụng; thu hồi nợ trước hạn và các biện pháp xử lý tín dụng khác theo quyết định của Bên Cho Vay.

(y) Điều kiện để được áp dụng Chương trình Đồng hành cùng KHDN của Bên Vay:

+ Các khoản vay/Giấy nhận nợ có kỳ hạn đến 12 tháng.

+ Bên Vay được xếp hạng tín dụng tại Bên Cho Vay từ hạng A trở lên.

+ Tại thời điểm phê duyệt áp dụng chương trình và thời điểm giải ngân, toàn bộ nợ vay của Bên Vay tại các TCTD đều là nợ nhóm 1 (không bao gồm: (trường hợp cơ cấu giữ nguyên nhóm nợ, trừ trường hợp cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn, giảm lãi, giữ nguyên nhóm nợ do ảnh hưởng bởi dịch Covid19 theo quy định của Bên Cho Vay trong từng thời kỳ). Đồng thời Bên Vay không có nợ xấu tại các TCTD trong thời gian 01 năm trước liền kề thời điểm phê duyệt áp dụng Chương trình ngắn hạn (theo thông tin CIC, loại trừ trường hợp phát sinh nợ do phân loại nợ sai do lỗi tác nghiệp - Bên Vay cung cấp văn bản xác nhận của TSC TCTD phát sinh chứng minh nhóm nợ thực tế)

+ Khoản vay được Bên Vay sử dụng vốn vay đúng mục đích.

(z) **Bên Vay cam kết và thực hiện:**

**- Chuyển tiền thu bán hàng và/hoặc các nguồn thu khác về tài khoản thanh toán của Bên Vay (bao gồm cả các xí nghiệp) tại Bên Cho Vay tối thiểu tương ứng tỷ lệ cấp tín dụng của Bên Cho Vay so với các TCTD khác và đảm bảo doanh số chuyển tiền tối thiểu 130% doanh số giải ngân ngắn hạn, trong đó doanh số chuyển tiền trực tiếp từ các HĐ đầu ra tối thiểu 50% doanh thu trong kỳ.**

**- Hàng tháng/ hàng Quý, thực hiện cung cấp báo cáo bán hàng và/hoặc báo cáo kết quả kinh doanh, tình hình tài chính, tờ khai thuế GTGT, chi tiết tồn kho, công nợ và chi tiết phát sinh các khoản mục trọng yếu khác theo yêu cầu của Bên Cho Vay; phối hợp với Bên Cho Vay thực hiện kiểm tra tín dụng định kỳ hoặc đột xuất khi có yêu cầu từ phía Bên Cho Vay.**

**- Bên Vay chỉ thực hiện phê duyệt phân phối lợi nhuận cho các cổ đông (sau thời điểm ký kết hợp đồng này) khi kết quả kinh doanh năm 2025 có lãi.**

**- Mua và duy trì bảo hiểm đối với các tài sản đang thế chấp tại Bên Cho Vay theo quy định.**

Nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này theo quy định pháp luật.

## ĐIỀU 8. CHẤM DỨT CHO VAY VÀ THU HỒI NỢ TRƯỚC HẠN

8.1 Bên Cho Vay được quyền tuyên bố chấm dứt cho vay và/hoặc thu hồi trước hạn một phần hoặc toàn bộ dư nợ gốc và lãi cộng dồn (vào ngày do Bên Cho Vay ấn định bằng thông báo cho Bên Vay) khi phát sinh hoặc tiếp diễn một trong các sự kiện sau:

(a) Bên Vay không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ gốc đến hạn của bất kỳ Khoản Nợ nào, lãi đến hạn tính trên bất kỳ Khoản Nợ nào, và/hoặc bất kỳ nghĩa vụ tài chính khác đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này, Hợp Đồng Bảo Đảm.

(b) Bên Vay bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các giấy tờ pháp lý tương đương và/hoặc (i) Giấy phép kinh doanh và các giấy tờ pháp lý tương đương; hoặc (ii) Bên Vay bị chủ nợ, đại diện công đoàn, đại diện người lao động hoặc bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác nộp đơn yêu cầu tòa án tuyên bố phá sản; hoặc (iii) Bên Vay nộp đơn yêu cầu giải quyết việc tuyên bố phá sản; hoặc (iv) Bên Vay tạm ngừng kinh doanh hoặc tuyên bố ngừng hoặc tạm ngừng một phần đáng kể hoạt động của mình; hoặc (v) giải thể; hoặc (vi) không còn khả năng hoặc thừa nhận không có khả năng thanh toán nợ đến hạn.

(c) Bất kỳ hành động hoặc sự kiện hoặc một chuỗi sự kiện nào xảy ra cho dù có liên quan hay không mà theo đánh giá của Bên Cho Vay sẽ gây ra thay đổi bất lợi đáng kể đến hoạt động kinh doanh hoặc tình hình tài chính hoặc khả năng trả nợ của Bên Vay.

(d) Bên Vay vi phạm bất kỳ cam kết, nghĩa vụ nào được quy định trong Hợp Đồng này và các văn bản, thỏa thuận, cam kết liên quan khác với Bên Cho Vay mà không thể khắc phục được hoặc không được khắc phục trong thời hạn mà Bên Cho Vay yêu cầu.

(e) Vi phạm chéo: (i) Bên Vay không thực hiện hoặc không tuân thủ các nghĩa vụ theo bất kỳ thỏa thuận hoặc văn bản nào liên quan đến bất kỳ khoản nợ nào của Bên Vay và/hoặc các bên có liên quan (trừ các khoản nợ đến hạn theo Hợp Đồng này) tại Bên Cho Vay; hoặc (ii) Bên Vay có dư nợ xấu tại các tổ chức tín dụng khác.

8.2 Bên Cho Vay chuyển nợ quá hạn đối với dư nợ gốc mà Bên Vay không thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo như thông báo của Bên Cho Vay. Ngoài các quyền và biện pháp khắc phục được phép theo pháp luật và Hợp Đồng này, Bên Cho Vay có quyền áp dụng một hoặc tất cả các biện pháp khắc phục sau đây:

(a) Chủ động trích tiền từ Tài Khoản hoặc bất kỳ tài khoản nào tại bất kỳ Chi nhánh nào của NHCTVN để thu nợ;

(b) Bù trừ nghĩa vụ nợ của Bên Vay theo Hợp Đồng này với nghĩa vụ thanh toán của Bên Cho Vay (bao gồm cả các Chi nhánh khác của NHCTVN) với Bên Vay phát sinh theo bất kỳ thoả thuận nào đã được xác lập trước đó; Trường hợp nghĩa vụ nợ theo Hợp Đồng này và nghĩa vụ thanh toán của Bên Cho Vay với Bên Vay theo thỏa thuận khác có loại đồng tiền khác nhau, Bên Cho Vay được toàn quyền thực hiện việc quy đổi sang đồng tiền nhận nợ theo tỷ giá do Bên Cho Vay xác định tại thời điểm quy đổi và Bên Cho Vay được quyền thu các loại phí liên quan khi thực hiện quy đổi tiền tệ theo quy định của Bên Cho Vay mà không cần phải có thêm bất cứ một hợp đồng/thỏa thuận mua bán ngoại tệ nào giữa Các Bên;

(c) Đại diện và nhân danh Bên Vay yêu cầu và/hoặc Lập lệnh chi và/hoặc Uỷ nhiệm chi gửi các tổ chức tín dụng khác (bao gồm cả Chi nhánh của Tổ chức tín dụng đó) để trích tiền gửi từ tài khoản của Bên Vay tại tổ chức tín dụng đó về Tài Khoản để thu nợ

(d) Xử lý bất kỳ tài sản bảo đảm, biện pháp bảo đảm nào theo bất kỳ phương thức hoặc trình tự nào mà Bên Cho Vay cho là thích hợp, phù hợp với thoả thuận tại Hợp Đồng Bảo Đảm;

(e) Thực hiện bất kỳ thủ tục pháp lý nào để yêu cầu Bên Vay thực hiện nghĩa vụ.

## ĐIỀU 9. PHẠT VI PHẠM VÀ BỒI THƯỜNG THIỆT HẠI

**9.01 Phạt Vi Phạm:**

Trong vòng ba (03) Ngày Làm Việc sau khi được yêu cầu, Bên Vay phải thanh toán cho Bên Cho Vay khoản tiền phạt vi phạm được tính bằng 0% trên số tiền bị vi phạm nếu Bên Vay vi phạm một trong các trường hợp sau:

(a) Hết thời hạn duy trì hạn mức mà không có Khoản Nợ nào (trừ Khoản Nợ theo liệt kê chi tiết tại Phụ Lục I Hợp Đồng này) được giải ngân hoặc tổng số tiền giải ngân ít hơn số tiền cam kết theo quy định tại Điều 7.02 (l) Hợp Đồng này;

(b) Số tiền của mỗi lần giải ngân ít hơn quy định tại Điều 7.02 (l) Hợp Đồng này;

**9.02 Bồi thường thiệt hại:**

Ngoài khoản tiền phạt theo quy định của Điều 9.01, Bên Vay đồng thời phải bồi thường cho Bên Cho Vay các thiệt hại thực tế, trực tiếp phát sinh từ và liên quan tới Hợp Đồng này mà Bên Cho Vay phải gánh chịu do việc vi phạm Hợp Đồng của Bên Vay (bao gồm nhưng không giới hạn bởi các hành vi vi phạm theo quy định của Điều 9.01)

## ĐIỀU 10. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

**10.1 Thông Báo**

(a) Hình thức thông báo: Trừ khi có quy định rõ ràng khác trong Hợp Đồng này, tất cả các thông báo và thông tin khác được đưa ra theo Hợp Đồng này được gửi đi bằng một trong các hình thức: (i) email và các kênh điện tử/nền tảng công nghệ khác (như tin nhắn gửi qua số điện thoại, hệ thống VietinBank iPay, VietinBank Efast…), (ii) đường bưu điện, (iii) giao tận tay hoặc (iv) fax (và các bản gốc được gửi bằng đường bưu điện trong vòng hai (02) Ngày Làm Việc sau đó) theo địa chỉ được ghi cụ thể dưới đây:

| Bên Cho Vay | Bên Vay |
|---|---|
| NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH VINH<br>Địa chỉ: Số 229, Đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An<br>Fax: 02383.855136<br>Người nhận: Ông Bùi Xuân Đông | CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ<br>Địa chỉ: Số 205, Đường Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An<br>Điện thoại: 02383 512183<br>Người nhận: Ông Nguyễn Duy Hiền |

Các Bên thống nhất rằng, Bên Cho Vay được quyền chủ động quyết định hình thức gửi thông báo, thông tin cho Bên Vay và các Thông báo, thông tin này là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng này. Bên Vay được

quyền áp dụng hình thức gửi thông báo qua kênh điện tử, nền tảng công nghệ theo hướng dẫn của NHCTVN trong từng thời kỳ hoặc áp dụng các hình thức gửi thông báo, thông tin khác theo quy định tại Hợp đồng này

(b) Bên Vay cam kết rằng Bên Vay/Người đại diện theo pháp luật của Bên Vay sẽ duy trì/có mặt tại địa chỉ nêu tại điểm a khoản 10.1 Điều 10 hoặc địa chỉ khác được thông báo cho Bên Cho Vay để nhận các thông tin thực hiện và giải quyết tranh chấp Hợp Đồng. Trường hợp Bên Vay/Người đại diện theo pháp luật của Bên Vay không duy trì/có mặt tại địa chỉ này liên tục ba mươi (30) ngày và không thông báo địa chỉ mới cho Bên Cho Vay thì Bên Vay/Người đại diện theo pháp luật được coi là giấu địa chỉ, cố tình trốn tránh nghĩa vụ thực hiện (bao gồm cả nghĩa vụ trả nợ) Hợp Đồng. Khi đó, Bên Cho Vay được quyền khởi kiện và đề nghị Toà án cấp có thẩm quyền thụ lý vụ án theo thủ tục chung và xét xử vắng mặt Bên Vay/Người đại diện theo pháp luật của Bên Vay mà không cần tiến hành bất kỳ thủ tục pháp lý nào khác.

(c) Trường hợp việc gửi thông báo được thực hiện qua email và các kênh điện tử/nền tảng công nghệ khác, Bên Vay đồng ý rằng bằng việc (i) truy cập vào email; (ii) truy cập vào các kênh điện tử/nền tảng công nghệ do Bên Cho Vay cung cấp bằng chính tên đăng nhập và mật khẩu của Bên Vay, (iii) nhập mã OTP (One Time Password) do Bên Cho Vay gửi đến số điện thoại của Bên Vay đã đăng ký với Bên Cho Vay và/hoặc sử dụng chữ ký điện tử và/hoặc xác thực theo các phương pháp khác do Bên Cho Vay thực hiện từng thời kỳ (nếu có) để đăng ký dịch vụ, giao kết các thỏa thuận/hợp đồng với Bên Cho Vay khi sử dụng các sản phẩm/dịch vụ trên các kênh điện tử/nền tảng công nghệ do Bên Cho Vay cung cấp; nội dung đăng ký, thỏa thuận/hợp đồng/xác thực này thể hiện ý chí chấp thuận của Bên Vay về các thông báo, điều khoản, điều kiện của Hợp đồng, thỏa thuận dịch vụ đó khi thực hiện các giao dịch với Bên Cho Vay.

**10.2 Sửa Đổi, Bổ Sung Hợp Đồng**

Trừ trường hợp được quy định một cách rõ ràng khác đi, Hợp Đồng này và bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này chỉ được sửa đổi, bổ sung khi có văn bản sửa đổi, bổ sung có chữ ký của các bên tham gia Hợp Đồng này.

**10.3 Chuyển Nhượng Hợp Đồng**

(a) Bên Cho Vay có quyền chuyển giao, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và/hoặc nghĩa vụ của mình phát sinh từ Hợp Đồng này và Hợp Đồng Bảo Đảm cho bên thứ ba mà không cần phải có sự chấp thuận của Bên Vay, ngoại trừ nghĩa vụ thông báo về việc chuyển giao, chuyển nhượng.

(b) Bên Vay được quyền chuyển giao, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và/hoặc nghĩa vụ của mình phát sinh từ Hợp Đồng này và Hợp Đồng Bảo Đảm khi được Bên Cho Vay đồng ý trước bằng văn bản.

**10.4 Tiết Lộ Thông Tin**

a. Tiết lộ thông tin cho Công ty Thông tin tín dụng

a.1) Thỏa thuận cung cấp thông tin tín dụng cho Công ty CP thông tin tín dụng Việt Nam, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102547296, đăng ký lần đầu: ngày 27/11/2007 và các lần đăng ký thay đổi (nếu có) hoặc các Công ty thông tin tín dụng khác mà Bên Cho Vay dự kiến là tổ chức tham gia ("Công ty thông tin tín dụng"):

(i) Bên Vay đồng ý cho Bên Cho Vay cung cấp thông tin tín dụng của Bên Vay tại Bên Cho Vay cho Công ty thông tin tín dụng theo quy định của pháp luật.

(ii) Nội dung thông tin tín dụng được cung cấp và việc thực hiện cung cấp thông tin tín dụng của Bên Cho Vay cho Công ty thông tin tín dụng đảm bảo phù hợp với quy định của Chính phủ về hoạt động cung ứng dịch vụ thông tin tín dụng và các quy định pháp luật khác liên quan.

(iii) Khi Công ty thông tin tín dụng bị thu hồi Giấy chứng nhận, Bên Cho Vay sẽ ngừng cung cấp thông tin tín dụng của Bên Vay cho Công ty thông tin tín dụng và Bên Vay đồng ý thông tin tín dụng của Bên Vay tại Công ty thông tin tín dụng được xử lý theo quy định của Chính phủ về hoạt động cung ứng dịch vụ thông tin tín dụng.

Bên Cho Vay có trách nhiệm thông báo với Bên Vay về việc xử lý thông tin tín dụng của Bên Vay trong thời hạn tối đa 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày Bên Cho Vay nhận được thông báo của Công ty thông tin tín dụng về phương án xử lý thông tin tín dụng.

(iv) Bên Vay đồng ý rằng Công ty thông tin tín dụng được sử dụng các thông tin tín dụng của Bên Vay do Bên Cho Vay cung cấp để sử dụng vào các mục đích và cung cấp thông tin cho bên thứ ba theo quy định của pháp luật về hoạt động cung ứng dịch vụ thông tin tín dụng.

a.2) Thỏa thuận về việc Công ty thông tin tín dụng cung cấp sản phẩm thông tin tín dụng:

(i) Bên Vay đồng ý cho Bên Cho Vay được Công ty thông tin tín dụng cung cấp sản phẩm thông tin tín dụng có thông tin định danh của Bên Vay.

(ii) Nội dung thông tin tín dụng được cung cấp, việc sử dụng sản phẩm thông tin tín dụng có thông tin định danh của Bên Vay được Công ty thông tin tín dụng cung cấp đảm bảo phù hợp với quy định của Chính phủ về hoạt động cung ứng dịch vụ thông tin tín dụng và các quy định pháp luật khác liên quan.

b. Tiết lộ thông tin:

Bên Cho Vay phải bảo mật bất kỳ thông tin nào (thông tin liên quan tới Hợp Đồng này, các thông tin về tất cả các giao dịch, quan hệ tín dụng giữa Các Bên) được cung cấp bởi Bên Vay hoặc nhân danh Bên Vay, trừ trường hợp: (i) thông tin được công bố công khai mà không phải là hậu quả của việc Bên Cho Vay vi phạm điểm này; (ii) liên quan đến bất kỳ thủ tục tố tụng trọng tài hoặc thủ tục pháp lý nào; (iii) nếu được yêu cầu theo quy định pháp luật có liên quan; (iv) cung cấp cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; (v) cung cấp cho các cơ quan kiểm toán thực hiện kiểm toán Bên Cho Vay; (vi) cho các chuyên gia tư vấn, cổ đông của Bên Cho Vay; (vii) cung cấp cho các tổ chức/cá nhân tiến hành thẩm định và cung cấp sản phẩm, dịch vụ, vốn cho Bên Cho Vay với điều kiện các tổ chức/cá nhân đó đã thoả thuận bảo mật thông tin với Bên Cho Vay; (viii) cung cấp cho các bên trong Hợp Đồng Bảo Đảm hoặc các trường hợp khác được Bên Vay chấp thuận; (ix) Cung cấp cho tổ chức, cá nhân (bao gồm cả việc cung cấp thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng, trang thông tin của Bên Cho Vay) nhằm phục vụ cho mục đích sau:

- Bán khoản nợ của Bên Vay theo Hợp Đồng;
- Xử lý tài sản bảo đảm, biện pháp bảo đảm theo các Hợp Đồng Bảo Đảm;
- Để thực hiện công việc theo ủy quyền của Bên Cho Vay đối với việc quản lý và xử lý khoản nợ của Bên Vay theo Hợp Đồng;
- Thực hiện bất kỳ phương thức quản lý và xử lý khoản nợ của Bên Vay theo Hợp Đồng phù hợp với quy định pháp luật.

**10.5 Luật Điều Chỉnh, Cơ Quan Giải Quyết Tranh Chấp**

(a) Hợp Đồng này, các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này được giải thích, điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.

(b) Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan tới Hợp Đồng Cho Vay, Điều Kiện, Điều Khoản Chung này sẽ được giải quyết tại tòa án có thẩm quyền của Việt Nam

**10.6 Số Bản Gốc**

Hợp Đồng Cho Vay này được lập thành 03 (ba) bản gốc có hiệu lực ngang nhau. Bên Cho Vay giữ 01 (một) bản gốc và Bên Vay giữ 02 (hai) bản gốc.

**10.7 Hiệu Lực**

Hợp Đồng này có hiệu lực thi hành kể từ ngày giao kết Hợp Đồng. Khi Bên Vay trả hết nợ gốc, nợ lãi và các chi phí phát sinh khác (nếu có) đồng thời hết Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức theo Hợp Đồng này thì Hợp Đồng này mặc nhiên được thanh lý.

**ĐỂ GHI NHẬN CÁC THOẢ THUẬN TRONG HỢP ĐỒNG NÀY,** Bên Vay đã đọc, hiểu rõ nội dung, thông tin tại Hợp Đồng này. Bên Vay xác nhận trước khi giao kết Hợp Đồng này, Bên Vay đã được Bên Cho Vay cung cấp đầy đủ thông tin về giao kết, thực hiện Hợp Đồng, Thông báo điều kiện, điều khoản cơ bản trước khi giao kết Hợp Đồng và đã ký xác nhận đối với Thông báo này.

| **ĐẠI DIỆN BÊN VAY** | **ĐẠI DIỆN BÊN CHO VAY** |
|---|---|
| Họ tên: Ông NGUYỄN DUY HIỀN | Họ tên: Ông Bùi Xuân Đông |
| Chức vụ: Giám đốc | Chức vụ: Giám đốc CN |

**PHỤ LỤC 1**

**DANH MỤC CÁC KHOẢN NỢ VAY PHÁT SINH TỪ HỢP ĐỒNG CHO VAY HẠN MỨC SỐ 01/2024-HĐCVHM/NHCT442-TRUNG ĐÔ NGÀY 18 THÁNG 07 NĂM 2024**

| STT | Giấy nhận nợ | Loại tiền | Dư nợ hiện tại | Lãi suất áp dụng (%/năm) | Ngày điều chỉnh lãi suất định kỳ | Ngày trả nợ gốc |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 | VND | 461.981.808 | 5 | 1 | 12/09/2025 |
| 2 | 4 | VND | 222.293.625 | 5 | 1 | 15/09/2025 |
| 3 | 5 | VND | 4.000.000.000 | 5 | 1 | 17/09/2025 |
| 4 | 6 | VND | 1.044.334.486 | 5 | 1 | 19/09/2025 |
| 5 | 7 | VND | 557.288.600 | 5 | 1 | 22/09/2025 |
| 6 | 8 | VND | 405.220.188 | 6,2 | 1 | 29/12/2025 |
| 7 | 9 | VND | 1.988.383.024 | 6,2 | 1 | 01/01/2026 |
| 8 | 10 | VND | 1.579.255.618 | 6,2 | 1 | 02/01/2026 |
| 9 | 11 | VND | 1.158.170.208 | 6,2 | 1 | 05/01/2026 |
| 10 | 12 | VND | 2.364.815.407 | 6,2 | 1 | 08/01/2026 |
| 11 | 13 | VND | 1.000.000.000 | 6,2 | 1 | 12/01/2026 |
| 12 | 14 | VND | 414.550.125 | 6,2 | 1 | 14/01/2026 |
| 13 | 15 | VND | 5.872.592.253 | 6,2 | 1 | 15/01/2026 |
| 14 | 16 | VND | 1.056.630.360 | 6,2 | 1 | 16/01/2026 |
| 15 | 17 | VND | 2.039.982.518 | 6,2 | 1 | 22/01/2026 |
| 16 | 18 | VND | 8.584.508.886 | 6,2 | 1 | 26/01/2026 |
| 17 | 19 | VND | 692.675.654 | 6,2 | 1 | 26/01/2026 |
| 18 | 20 | VND | 2.169.199.128 | 6,2 | 1 | 29/01/2026 |
| 19 | 21 | VND | 700.000.000 | 6,2 | 1 | 06/02/2026 |
| 20 | 24 | VND | 2.614.083.038 | 6,2 | 1 | 09/02/2026 |
| 21 | 22 | VND | 647.195.480 | 6,2 | 1 | 09/02/2026 |
| 22 | 23 | VND | 308.669.179 | 6,2 | 1 | 09/02/2026 |
| 23 | 25 | VND | 6.258.849.058 | 6,2 | 1 | 16/02/2026 |
| 24 | 26 | VND | 1.500.000.000 | 6,2 | 1 | 16/02/2026 |
| 25 | 27 | VND | 1.268.694.674 | 6,2 | 1 | 19/02/2026 |
| 26 | 28 | VND | 50.191.339 | 6,2 | 1 | 26/02/2026 |
| 27 | 29 | VND | 261.118.916 | 6,2 | 1 | 02/03/2026 |
| 28 | 30 | VND | 2.000.000.000 | 6,2 | 1 | 04/03/2026 |
| 29 | 31 | VND | 54.449.131 | 6,2 | 1MP15 | 09/03/2026 |
| 30 | 32 | VND | 80.300.000 | 6,2 | 1 | 17/03/2026 |
| 31 | 33 | VND | 3.513.360.314 | 6,2 | 1 | 18/03/2026 |
| 32 | 34 | VND | 5.295.917.269 | 6,2 | 1 | 19/03/2026 |
| 33 | 35 | VND | 4.622.123.337 | 6,2 | 1 | 20/03/2026 |
| 34 | 36 | VND | 3.892.768.100 | 6,2 | 1 | 24/03/2026 |
| 35 | 37 | VND | 5.706.401.348 | 6,2 | 1 | 26/03/2026 |
| 36 | 38 | VND | 606.275.930 | 6,2 | 1 | 27/03/2026 |
| 37 | 39 | VND | 2.088.361.493 | 6,2 | 1 | 30/03/2026 |
| 38 | 40 | VND | 129.115.713 | 6,2 | 1 | 07/04/2026 |
| 39 | 41 | VND | 6.000.000.000 | 6,2 | 1 | 08/04/2026 |
| 40 | 42 | VND | 540.785.141 | 6,2 | 1 | 15/04/2026 |
| 41 | 43 | VND | 500.000.000 | 6,2 | 1 | 16/04/2026 |
| TỔNG CỘNG | | | 84.250.541.348 VND | | | |

CÔNG TY CP TRUNG ĐÔ

**BẢNG KÊ GIẢI NGÂN CỦA HỢP ĐỒNG CHO VAY HẠN MỨC SỐ 01/2025-HĐCVHM/NHCT442- TRUNG ĐÔ ngày 08/08/2025 GIỮA CÔNG TY CP TRUNG ĐÔ VÀ NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG - CHI NHÁNH VINH**

*TÍNH ĐẾN HẾT NGÀY 26 THÁNG 1 NĂM 2026*

| STT | Số tài khoản vay | Giấy nhận nợ tương ứng | Mục đích sử dụng | Ngày giải ngân | Ngày đáo hạn | Số tiền giải ngân (VNĐ) | Lãi suất theo Giấy nhận nợ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 808007197179 | 20250618 | Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng của Công ty | 18/06/2025 | 18/03/2026 | 3.513.360.314 | 6,2%/năm |
| 2 | 809007200580 | 20250619 | | 19/06/2025 | 19/03/2026 | 5.295.917.269 | 6,2%/năm |
| 3 | 803007203037 | 20250620 | | 20/06/2025 | 20/03/2026 | 4.622.123.337 | 6,2%/năm |
| 4 | 801007209959 | 20250624-TRUNGDO | | 24/06/2025 | 24/03/2026 | 3.892.768.100 | 6,2%/năm |
| 5 | 805007216676 | 20250626 | | 26/06/2025 | 26/03/2026 | 5.706.401.348 | 6,2%/năm |
| 6 | 805007218225 | 20250627 | | 27/06/2025 | 27/03/2026 | 606.275.930 | 6,2%/năm |
| 7 | 808007222499 | 20250630 | | 30/06/2025 | 30/03/2026 | 2.088.361.493 | 6,2%/năm |
| 8 | 805007237199 | 53 | | 07/07/2025 | 07/04/2026 | 129.115.713 | 6,2%/năm |
| 9 | 801007239917 | 54 | | 08/07/2025 | 08/04/2026 | 6.000.000.000 | 6,2%/năm |
| 10 | 800007256246 | 20250715-TRUNGDO | | 15/07/2025 | 15/04/2026 | 540.785.141 | 6,2%/năm |
| 11 | 805007258958 | 20250716-TRUNGDO | | 16/07/2025 | 16/04/2026 | 500.000.000 | 6,2%/năm |
| 12 | 805007326444 | 1 | | 18/08/2025 | 18/05/2026 | 5.091.239.175 | 6,2%/năm |
| 13 | 803007334082 | 2 | | 20/08/2025 | 20/05/2026 | 1.000.000.000 | 6,2%/năm |
| 14 | 800007340331 | 20250822-Trung Đô | | 22/08/2025 | 22/05/2026 | 520.398.836 | 6,2%/năm |
| 15 | 808007346570 | 4 | | 26/08/2025 | 26/05/2026 | 95.907.702 | 6,2%/năm |
| 16 | 807007350099 | 55 | | 27/08/2025 | 27/05/2026 | 104.502.960 | 6,2%/năm |
| 17 | 806007367235 | 56 | | 05/09/2025 | 05/06/2026 | 292.144.759 | 6,2%/năm |
| 18 | 804007369056 | 20250908-TĐ | | 08/09/2025 | 08/06/2026 | 2.844.818.429 | 6,2%/năm |
| 19 | 804007374081 | 7 | | 09/09/2025 | 09/06/2026 | 2.865.721.384 | 6,2%/năm |
| 20 | 809007378644 | 9 | | 10/09/2025 | 10/06/2026 | 265.842.600 | 6,2%/năm |
| 21 | 809007378668 | 8 | | 10/09/2025 | 10/06/2026 | 3.408.098.051 | 6,2%/năm |
| 22 | 802007397236 | 9 | | 18/09/2025 | 18/06/2026 | 1.009.170.786 | 6,2%/năm |
| 23 | 801007426061 | 11 | | 30/09/2025 | 30/06/2026 | 3.139.448.964 | 6,2%/năm |
| 24 | 802007426252 | 10 | | 30/09/2025 | 30/06/2026 | 220.159.402 | 6,2%/năm |
| 25 | 800007428398 | 12 | | 01/10/2025 | 01/07/2026 | 272.183.000 | 6,2%/năm |
| 26 | 802007430996 | 13 | | 02/10/2025 | 02/07/2026 | 491.391.772 | 6,2%/năm |
| 27 | 803007433459 | 14 | | 03/10/2025 | 03/07/2026 | 2.167.343.756 | 6,2%/năm |
| 28 | 800007439047 | 15 | | 07/10/2025 | 07/07/2026 | 738.679.954 | 6,2%/năm |
| 29 | 801007445561 | 16 | | 09/10/2025 | 09/07/2026 | 700.000.000 | 6,2%/năm |
| 30 | 804007450034 | 17 | | 10/10/2025 | 10/07/2026 | 122.670.768 | 6,2%/năm |
| 31 | 804007479777 | 18 | | 24/10/2025 | 24/04/2026 | 2.585.409.530 | 6,2%/năm |
| 32 | 808007483483 | 16 | | 27/10/2025 | 28/04/2025 | 198.533.507 | 6,2%/năm |
| 33 | 806007543468 | 17 | | 26/11/2025 | 26/05/2026 | 535.071.739 | 7,0%/năm |
| 34 | 805007556865 | 18 | | 03/12/2025 | 03/06/2026 | 2.100.000.000 | 7,0%/năm |
| 35 | 803007566487 | 19 | | 08/12/2025 | 08/06/2026 | 96.134.669 | 7,0%/năm |
| 36 | 803007575715 | 20 | | 11/12/2025 | 11/06/2026 | 3.500.000.000 | 7,0%/năm |
| 37 | 803007579108 | 21 | | 12/12/2025 | 12/06/2026 | 200.000.000 | 7,0%/năm |
| 38 | 804007589015 | 22 | | 17/12/2025 | 17/06/2026 | 1.000.000.000 | 7,0%/năm |
| 39 | 800007595558 | 23 | | 19/12/2025 | 19/06/2026 | 1.044.397.430 | 7,4%/năm |
| 40 | 803007602050 | 24 | | 23/12/2025 | 23/06/2026 | 200.000.000 | 7,4%/năm |
| 41 | 805007602058 | 25 | | 23/12/2025 | 23/06/2026 | 2.789.920.487 | 7,4%/năm |
| 42 | 805007607366 | 26 | | 25/12/2025 | 25/06/2026 | 837.581.850 | 7,4%/năm |
| 43 | 800007607322 | 27 | | 25/12/2025 | 25/06/2026 | 2.424.754.157 | 7,4%/năm |
| 44 | 808007612716 | 28 | | 30/12/2025 | 30/06/2026 | 722.360.943 | 8,0%/năm |
| 45 | 805007626278 | 29 | | 08/01/2026 | 08/07/2026 | 1.960.794.859 | 6,5%/năm |
| 46 | 803007652965 | 30 | | 20/01/2026 | 20/07/2026 | 579.787.091 | 6,5%/năm |
| 47 | 801007659439 | 30 | | 22/01/2026 | 22/07/2026 | 674.774.053 | 6,5%/năm |

| STT | Số tài khoản vay | Giấy nhận nợ tương ứng | Mục đích sử dụng | Ngày giải ngân | Ngày đáo hạn | Số tiền giải ngân (VNĐ) | Lãi suất theo Giấy nhận nợ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 48 | 804007665893 | 33 | | 26/01/2026 | 27/07/2026 | 1.606.618.994 | 6,5%/năm |
| 49 | 808007665384 | 34 | | 26/01/2026 | 27/07/2026 | 1.804.600.000 | 6,5%/năm |
| 50 | 807007665906 | 32 | | 26/01/2026 | 27/07/2026 | 1.529.384.000 | 6,5%/năm |
| Tổng cộng | | | | | | 84.634.954.252 | |

*Ngày 27 tháng 1 năm 2026*

**CÔNG TY CP TRUNG ĐÔ**

M.S.D.N: 2900324272 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
TP.VINH T.NGHỆ AN

GIÁM ĐỐC

*Nguyễn Duy Hiền*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

# HỢP ĐỒNG CHO VAY DỰ ÁN ĐẦU TƯ

*Số: 01/2022-HĐCVDADT/NHCT442- TRUNGDO*

**HỢP ĐỒNG CHO VAY DỰ ÁN ĐẦU TƯ** này (**"Hợp Đồng"**) được lập tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành phố Vinh ngày 01 tháng 03 năm 2022 giữa và bởi

**(A) NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH THÀNH PHỐ VINH** với tư cách là Bên Cho Vay

| | | |
|---|---|---|
| Giấy CNĐKDN | : | 0100111948-019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An đăng ký lần đầu ngày 11/08/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 17/04/2019. |
| Địa chỉ đăng ký | : | Số 231- Đường Lê Duẩn - Thành phố Vinh - Tỉnh Nghệ An |
| Điện thoại | : | 02383.842307 Fax: 02383.855136 |
| Đại diện hợp pháp | : | Ông Bùi Xuân Đông |
| Chức vụ | : | Giám Đốc |

(Theo văn bản uỷ quyền số 196/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 25/01/2022của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam)

**(B) CÔNG TY CP TRUNG ĐÔ**với tư cách là Bên Vay

| | | |
|---|---|---|
| Giấy CNĐKDN Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp | : | 2900324272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22/02/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 14/04/2021. |
| Địa chỉ trụ sở chính | : | Số 205 - Đường Lê Duẩn - Thành phố Vinh - Tỉnh Nghệ An |
| Điện thoại | : | 0238.3830116 Fax: 0383.830431 |
| Đại diện theo pháp luật | : | Ông Nguyễn Duy Hiền |
| Chức vụ | : | Giám đốc Công ty |

**Bên Cho Vay** và **Bên Vay** được gọi chung là **"Các Bên"** và gọi riêng là một **"Bên"**.

Sau khi đã đàm phán và thoả thuận, Các Bên đồng ý ký kết **Hợp Đồng** này với nội dung và các điều khoản dưới đây:

## ĐIỀU 1. PHƯƠNG THỨC CHO VAY, SỐ TIỀN CAM KẾT CHO VAY, KHOẢN NỢ

**1.01 Phương Thức Cho Vay:** Cho vay theo từng lần.

**1.02 Số Tiền Cam Kết Cho Vay**

(a) Tuỳ thuộc vào các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, Bên Cho Vay cam kết cho Bên Vay vay các khoản tiền bằng Việt Nam Đồng (VNĐ)có tổng giá trị không vượt quá **400.000.000.000 VNĐ** (*Bằng chữ: Bốn trăm tỷ đồng chẵn*) (**"Số Tiền Cam Kết Cho Vay"**).

(b) Trường hợp Bên Vay được rút vốn bằng nhiều loại tiền tệ khác nhau, số dư nợ gốc theo Hợp Đồng này sẽ được quy đổi trên danh nghĩa về một loại tiền tệ theo tỷ giá bán loại tiền tệ được quy đổi do Bên Cho Vay niêm yết tại bất kỳ thời điểm để nghị giải ngân nhằm quản lý Số Tiền Cam Kết Cho Vay.

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 26 tháng 01 năm 2026

(c) Số Tiền Cam Kết Cho Vay được giải ngân một lần hoặc nhiều lần (mỗi khoản tiền giải ngân được gọi là **"Khoản Nợ"**) theo đề nghị của Bên Vay vào bất kỳ thời điểm nào trong Thời Hạn Giải Ngân (được định nghĩa trong Điều 1.04 sau đây).

**1.03 Mục Đích Sử Dụng**

VietinBank

M.S.D.N: 2900324272 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
TP.VINH T.NGHỆ AN

GIÁM ĐỐC
Nguyễn Duy Hiền

Các Khoản Nợ sẽ được Bên Vay dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Đầu tư Nhà máy sản xuất vật liệu tấm lớn cao cấp - Thuộc giai đoạn 1 dự án Khu liên hợp sản xuất VLXD Trung Đô (**"Dự Án"**)

**1.04 Thời Hạn Giải Ngân**

Bên Cho Vay chỉ có nghĩa vụ giải ngân Số Tiền Cam Kết Cho Vay trong vòng 18 (mười tám)tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (**"Thời Hạn Giải Ngân"**). Số Tiền Cam Kết Cho Vay hoặc bất kỳ phần nào của Số Tiền Cam Kết Cho Vay chưa được giải ngân sẽ bị huỷ bỏ vào ngày hết hạn của Thời Hạn Giải Ngân.

**1.05 Thời Hạn Cho Vay**

Thời Hạn Cho Vay là chín mươi sáu tháng (96)tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày Bên Cho Vay giải ngân Khoản Nợ đầu tiên (**"Ngày Giải Ngân Đầu Tiên"**).

Bên Vay không phải thực hiện trả nợ gốc trong khoảng thời gian sáu (08) tháng kể từ ngày tiếp theo của Ngày Giải Ngân Đầu Tiên (**"Thời Gian Ân Hạn"**).

## ĐIỀU 2. LÃI VÀPHÍ

**2.01 Lãi Suất Cho Vay**

Lãi suất cho vay trong Hợp Đồng này là lãi suất điều chỉnh, được xác định và điều chỉnh theo các quy định dưới đây:

***(a) Lãi suất cho vay trong hạn:***

Lãi suất cho vay trong hạn của Khoản Nợ là lãi suất ghi trên từng Giấy Nhận Nợ và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân cho đến khi có sự điều chỉnh lãi suất theo theo nguyên tắc xác định như sau:

(i) Thời hạn điều chỉnh lãi suất, ngày xác định lãi suất, thông báo điều chỉnh lãi suất:

- Lãi suất cho vay được điều chỉnh một (01) tháng một lần ("Thời Hạn Điều Chỉnh Lãi Suất").

- Lãi suất cho vay của bất kỳ Khoản Nợ nào sẽ được xác định vào Ngày Giải Ngân Khoản Nợ đó và được điều chỉnh (xác định lại) vào ngày mười lăm (15) của tháng cuối cùng của Thời Hạn Điều Chỉnh Lãi Suất hoặc Ngày Làm Việc liền kề trước đó nếu ngày ngày mười lăm (15) đó không phải là Ngày Làm Việc ("Ngày Xác Định Lãi Suất").

- Sau Ngày Xác Định Lãi Suất, Bên Cho Vay sẽ gửi văn bảnthông báo lãi suất cho Bên Vay nếu lãi suất cho vay có sự thay đổi so với lãi suất cho vay đang áp dụng. Bên Vay đồng ý rằng định kỳ hàng tháng vào ngày làm việc liền kề sau ngày 15 hàng tháng sẽ đến trụ sở của Bên Cho Vay để nhận thông báo lãi suất. Trường hợp Bên Vay không đến trụ sở của Bên Cho Vay để nhận thông báo lãi suất thì Bên Vay từ bỏ mọi quyền khiếu nại, khiếu kiện liên quan tới việc điều chỉnh và áp dụng lãi suất cho kỳ tính lãi tương ứng. Kể từ Ngày Xác Định Lãi Suất, Bên Cho Vay được quyền áp dụng lãi suất được xác định ghi trong thông báo lãi suất đó (hoặc thông báo lãi suất trước đó) cho kỳ hạn tính lãi tương ứng mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Vay, trừ khi Bên Vay có văn bản phản đối lãi suất được xác định sai nguyên tắc quy định dưới đây trong thời hạn ba (03) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Cho Vay gửi thông báo đó. Trường hợp Bên Vay phản đối, lãi suất cho vay trong thông báo lãi suất sẽ được Bên Vay và Bên Cho Vay cùng xác định lại, nếu Bên Vay không cùng Bên Cho Vay xác định lại hoặc không chỉ rõ được việc Bên Cho Vay xác định sai thì lãi suất cho vay vẫn được áp dụng theo mức lãi suất trong thông báo xác định lãi suất mà Bên Cho Vay đã gửi cho Bên Vay.

(ii) Vào Ngày Xác Định Lãi Suất, lãi suất cho vay trong hạn được xác định như sau:

- Trong thời gian ưu đãi lãi suất cho vay: Áp dụng theo các chương trình tín dụng của NHCT mà Bên Vay đủ điều kiện tham gia.

- Thời gian còn lại: Lãisuất của khoản vay trong bất kỳ kỳ hạn tính lãi nào là lãi suất ngày và bằng tổng của lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ là 2,7%/năm (Hai phẩy bảy phần trăm một năm). Trong đó lãi suất cơ sở được xác định như sau:

+ Trong điều kiện bình thường: Lãi suất cơ sở được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau được niêm yết tại NHCT tại ngày xác định/điều chỉnh lãi suất.
+ Trong điều kiện "biến động thị trường": Lãi suất cơ sở bằng chi phí huy động vốn thực tế của NHCT tại ngày xác định/điều chỉnh lãi suất. Chi phí huy động vốn thực tế của NHCT được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường loại tiền VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau được niêm yết tại NHCT cộng (+) chi phí huy động vốn tăng thêm tại ngày xác định/điều chỉnh lãi suất (nếu có).

- Chi phí huy động vốn tăng thêm là chi phí phát sinh trong điều kiện biến động thị trường khiến lãi suất huy động tiết kiệm niêm yết trả lãi sau không phản ánh đầy đủ chi phí huy động vốn thực tế của NHCT và do NHCT quy định, thông báo trong từng thời kỳ.
- Điều kiện "biến động thị trường: là: sự kiện xảy ra sau thời điểm ký Hợp đồng này và Bên Cho Vay phải gánh chịu thêm các chi phí, phí tổn trong huy động vốn do có sự thay đổi, bổ sung, sửa đổi Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật, văn bản hành chính, văn bản hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước, sự thay đổi bất thường của nền kinh tế; sự kiện khách quan khác làm tăng chi phí huy động vốn của Bên Cho Vay.

(iii) Vào Ngày Giải Ngân Khoản Nợ hoặc Ngày Xác Định Lãi Suất, tùy thuộc vào việc Bên Vay đáp ứng đầy đủ điều kiện của Chương trình tín dụng cụ thể theo quy định của Bên Cho Vay và được Bên Cho Vay chấp thuận thì lãi suất cho vay của Khoản Nợ sẽ được xác định theo chính sách của Chương trình tín dụng đó và được ghi vào Giấy Nhận Nợ. Hết thời hạn áp dụng Chương trình tín dụng hoặc khi Bên Vay không đáp ứng được điều kiện của chương trình hoặc Bên Cho Vay chấm dứt chương trình tín dụng trước hạn thì lãi suất cho vay được xác định theo quy định tại Hợp Đồng này. Trong đó, Ngày xác định lãi suất là ngày Bên Cho Vay chấm dứt Chương trình tín dụng đối với Bên Vay.

Trường hợp Bên Vay phát sinh nợ quá hạn từ Nợ nhóm 2, Nợ xấu tại Bên Cho Vay và/hoặc bị phát hiện sử dụng vốn vay sai mục đích, Bên Cho Vay chấm dứt ngay việc ưu đãi lãi suất đối với toàn bộ dư nợ của Bên Vay tại tất cả các Chi nhánh trong hệ thống Bên Cho Vay kể từ ngày bị chuyển nhóm nợ và/hoặc bị phát hiện sử dụng vốn vay sai mục đích tại Bên Cho Vay.

Bên Cho Vay thực hiện thu hồi ưu đãi lãi suất trong các trường hợp sau đây:

+ Bên Vay sử dụng vốn vay sai mục đích: Trường hợp xác định Bên Vay sử dụng vốn sai mục đích, Bên Cho Vay thực hiện thu hồi toàn bộ số tiền lãi đã ưu đãi đối với tất cả các khoản vay sử dụng vốn vay sai mục đích còn dư nợ.

+ Bên vay trả nợ trước hạn: Trường hợp Bên Vay trả nợ trước hạn, Bên Cho Vay thực hiện thu hồi ưu đãi lãi suất theo quy định của Bên Cho Vay trong từng thời kỳ;

Trong trường hợp Bên Vay không tuân thủ đúng cam kết về quy mô dòng tiền chuyển về tài khoản thanh toán của Khách hàng tại NHCTVN theo điểm (g) Điều 7.02 của Hợp đồng này thì Bên Cho Vay được quyền cộng thêm 0,5% vào Lãi suất cho vay trong hạn tại Ngày Xác Định Lãi Suất cho đến khi Bên vay đáp ứng lại điều kiện về dòng tiền.

(iv) Lãi suất cho vay tại thời điểm ký Hợp Đồng là 6.8%/năm năm đầu tiên theo chương trình tín dụng TDH lãi suất cố định 2021và chỉ có giá trị cho kỳ tính lãi đầu tiên đối với những khoản giải ngân phát sinh tại ngày ký Hợp Đồng.

***(b) Lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn***

Trường hợp số dư nợ gốc bị chuyển nợ quá hạn theo quy định tại Điều 3.06(b) và 8.02 Hợp Đồng này thì Bên Vay phải trả lãi trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất bằng 150%lãi suất cho vay trong hạn như thoả thuận tại điểm 2.01(a) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

**(c) Lãi suất chậm trả lãi:**

Trường hợp Bên Vay không trả đầy đủ và đúng hạn bất kỳ khoản tiền lãi nào theo Hợp Đồng này (bao gồm trường hợp Bên Vay được Bên Cho Vay chấp thuận cho cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo

điểm Điều 3.6 (a) Hợp Đồng này) thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

**2.02 Cơ Sở Tính Lãi, Phương Thức Tính Lãi**

(a) Tiền lãi của Khoản Nợ được tính theo lãi suất năm, trên cơ sở một năm có 365 ngày.

(b) Thời hạn tính lãi được tính từ ngày giải ngân đến hết ngày liền kề trước ngày thanh toán hết khoản vay (tính ngày đầu, bỏ ngày cuối) và thời điểm xác định số dưđể tính lãi là cuối mỗi ngày trong thời hạn tính lãi.

(c) Số tiền lãi vay trong hạn bằng (=)∑(dư nợ gốc trong hạn thực tế nhân (x) lãi suất cho vay trong hạn nhân (x) số ngày vay thực tế)/365.

(d) Số tiền lãi đối với dư gốc bị quá hạn bằng (=)∑(dư nợ gốc thực tế bị chuyển nợ quá hạn nhân (x) lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị chuyển nợ quá hạn nhân (x) số ngày quá hạn)/365.

(e) Số tiền lãi chậm trả lãi bằng (=)∑(số tiền lãi chậm trả nhân (x) lãi suất chậm trả lãi nhân (x) số ngày chậm trả lãi thực tế)/365.

**2.03 Phí**

Bên Vay sẽ thanh toán cho Bên Cho Vay các loại phí như sau:

(a) Phí trả nợ trước hạn: Trường hợp Bên Vay trả nợ trước hạn bất kỳ một Khoản Nợ nào, Bên Vay sẽ phải thanh toán cho Bên Cho Vay một khoản phí trả nợ trước hạn; Bên Vay phải thanh toán phí cùng việc trả nợ gốc trước hạn; Phí trả nợ trước hạn được tính toán theo công thức sau:

Phí phạt trả nợ trước hạn = Tỷ lệ phạt trả nợ trước hạn (%) x Số tiền trả nợ trước hạn.

Tỷ lệ phạt trả nợ trước hạn được quy định theo quy định của NHCTVN tại từng thời điểm và phù hợp với pháp luật. Tại thời điểm ký hợp đồng:

Tỷ lệ phạt trả nợ trước hạn tối thiểu được quy định như sau:

| Thời điểm trả nợ | Tỷ lệ phạt trả nợ trước hạn tối thiểu |
|---|---|
| Thời hạn vay đã qua <1/3 Thời hạn tài khoản vay | 2.0% |
| 1/3 thời hạn tài khoản vay </= Thời hạn đã qua < 2/3 Thời hạn tài khoản vay | 1.0% |
| Thời hạn vay đã qua >/= 2/3 Thời hạn tài khoản vay | 0.5% |

(b) Phí cam kết rút vốn vàcác loại phí khác: Theo quy định của NHCTVN tại từng thời điểm và phù hợp với pháp luật.

## ĐIỀU 3. THANH TOÁN NỢ LÃI, GỐC VÀ PHÍ

**3.01 Thanh Toán Lãi**

(a) Bên Vay đồng ý thanh toán lãi vay trong hạn định kỳ một (01) tháng một lần (**"Kỳ Hạn Thanh Toán Lãi"**). Kỳ Hạn Thanh Toán Lãi đầu tiên tính từ Ngày Giải Ngân Đầu Tiên cho đến Ngày Thanh Toán Lãi của tháng cuối cùng của Kỳ Hạn Thanh Toán Lãi.

(b) Vào ngày 25 (hoặc Ngày Làm Việc tiếp theo đầu tiên nếu ngày 25 đókhông phải là Ngày Làm Việc) của tháng cuối cùng của Kỳ Hạn Thanh Toán Lãi (**"Ngày Thanh Toán Lãi"**), Bên Vay có nghĩa vụ thanh toán lãi cộng dồn phát sinh trong Kỳ Hạn Thanh Toán Lãi. Ngày Thanh Toán Lãi cuối cùng là ngày Bên Vay thanh toán Khoản Nợ gốc cuối cùng.Trường hợp Ngày Thanh Toán Lãi không phải là Ngày Làm Việc thì Bên Vay được quyền thanh toán vào Ngày Làm Việc liền kề sau đó.

(c) Lãi cộng dồn của các Khoản Nợ trong thời gian Dự Án chưa đưa vào kinh doanh, khai thác (theo xác định của Bên Cho Vay) sẽ được Bên Vay vay để thanh toán theo Hợp Đồng này

(d) Bên Vay có nghĩa vụ thanh toán lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn, lãi chậm trả lãi và Bên Cho Vay có quyền thu lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn, lãi chậm trả lãi (i) ngay khi phát sinh và/hoặc (ii)

theo thông báo của Bên Cho Vay và/hoặc (iii) vào Ngày Thanh Toán Lãi nêu tại Điều 3.01 Hợp Đồng này.

**3.02 Thanh Toán Nợ Gốc**

(a) Ngay tại thời điểm ký Hợp Đồng này hoặc trong vòng năm (05) Ngày Làm Việc sau ngày cuối cùng của Thời Gian Ân Hạn,Bên Cho Vay sẽ lập lịch trả nợ gốc xác định số dư nợ gốc phải thanh toán từng kỳ và thông báo cho Bên Vay về lịch trả nợ đó. Trường hợp có Khoản Nợ được giải ngân sau khi lập lịch trả nợ đầu tiên thì Bên Cho Vay có quyền lập lịch trả nợ bổ sung cho phù hợp và thông báo cho Bên Vay.Trường hợp ngày thanh toán nợ gốc không phải là Ngày Làm Việc thì Bên Vay được quyền thanh toán vào Ngày Làm Việc liền kề sau đó.

(b) Sau Thời Gian Ân Hạn, Bên Vay đồng ý thanh toán nợ gốc các Khoản Nợ thành 29 (hai mươi chín kỳ hạn) kỳ liên tiếp trên cơ sở kỳ hạn ba (03) tháng/lần vào ngày trùng với Ngày Thanh Toán Lãi tương ứng.

(c) Bên Vay được quyền trả nợ một phần hoặc toàn bộ Khoản Nợ trước hạn với điều kiện: (i) Bên Vay thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Vay trước ít nhất mười (10) Ngày Làm Việc về ý định trả nợ trước hạn; (ii) Bên Vay đồng thời sẽ thanh toán hết các khoản lãi cộng dồn phát sinh tính đến thời điểm đó; (iii) các khoản thanh toán trước hạn sẽ không được giải ngân lại; và (iv) Bên Vay phải thanh toán phí trả nợ trước hạn và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

**3.03 Thanh Toán Phí**

Các khoản phí (nếu có) sẽ được Bên Vay thanh toán cho Bên Cho Vay theo thỏa thuận tại Điều 2.03 Hợp Đồng này và/hoặc ngay khi phát sinh phí.

**3.04 Thứ Tự Ưu Tiên Thanh Toán**

(a) Nếu Bên Cho Vay nhận được bất kỳ khoản tiền nào mà không đủ để thanh toán mọi nghĩa vụ (trừ trường hợp theo quy định của điểm (b) Điều 3.04 Hợp Đồng này) thì Bên Cho Vay có quyền sử dụng khoản tiền đó để thanh toán các nghĩa vụ theo thứ tự sau: (i) phí (nếu có); (ii) các khoản phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại (nếu có); (iii) lãi vay đến hạn; và (iv) các khoản nợ gốc đến hạn.

(b) Trường hợp Khoản Nợ bị quá hạn nợ gốc thứ tự ưu tiên thanh toán thực hiện theo quy định của pháp luật.

**3.05 Đồng Tiền Sử Dụng**

Đồng tiền sử dụng để trả nợ theo Hợp Đồng này tương ứng với đồng tiền Bên Vay nhận nợcủa Khoản Nợ được ghi trên từng Giấy Nhận Nợ. Trường hợp Bên Cho Vay tự động trích tài khoản của Bên Vay để thu nợ thì có quyền sử dụng tiền trên tài khoản để chuyển đổi sang đồng tiền phải trả nợ theo tỷ giá do Bên Cho Vay quyết định tại thời điểm chuyển đổi.

**3.06 Cơ Cấu Lại Thời Hạn Trả Nợ, Nợ Quá Hạn**

(a) Trong trường hợp Bên Vay yêu cầu cơ cấu lại thời hạn trả nợ, Bên Vay phải gửi văn bản yêu cầu đến Bên Cho Vay chậm nhất mười (10) Ngày Làm Việc trước ngày thanh toán nợ gốc, Ngày Thanh Toán Lãi có liên quan trong đó nêu rõ lý do yêu cầu cơ cấu, lịch trả nợ mới và hồ sơ theo yêu cầu của Bên Cho Vay. Trong thời hạn mười (10) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ, Bên Cho Vay phải thông báo cho Bên Vay về việc đồng ý hoặc không đồng ý cho Bên Vay cơ cấu lại thời hạn trả nợ. Trong trường hợp được Bên Cho Vay chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ, Các Bên thực hiện ký văn bản sửa đổi Hợp Đồng này.

(b) Bên Cho Vay chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc mà (i) Bên Vay không trả đầy đủ và đúng hạn theo thoả thuận tại Hợp Đồng này và/hoặc Giấy Nhận Nợ và (ii) không có đủ số dư trên tài khoản để Bên Cho Vay chủ động thu nợ hoặc đã đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ mà không được Bên Cho Vay chấp thuận. Bên Cho Vay thông báo cho Bên Vay về việc số dư nợ gốc bị quá hạn, thời điểm chuyển nợ quá hạn và lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn.

## ĐIỀU 4. CÁC QUY ĐỊNH GIẢI NGÂN

**4.01 Điều Kiện Tiên Quyết**

Bên Cho Vay chỉ có nghĩa vụ giải ngân Khoản Nợ nếu các điều kiện dưới đây được đáp ứng hoặc từ bỏ bởi Bên Cho Vay:

(a) Bên Vay đề nghị giải ngân trong Thời Hạn Giải Ngân.

(b) Các biện pháp bảo đảm theo yêu cầu của Bên Cho Vay đã được Bên Vay đáp ứng;

(c) Dự Án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết theo quy định pháp luật để có thể triển khai đầu tư. Vào hoặc trước Ngày Giải Ngân Đầu Tiên, bản sao y hồ sơ pháp lý của Dự Án được chuyển cho Bên Cho Vay.

(d) Vào hoặc trước Ngày Giải Ngân Đầu Tiên, Bên Vay chuyển giao cho Bên Cho Vay các văn bản của cấp có thẩm quyền của Bên Vay (nếu theo quy định tại Điều lệ hoặc theo quy định của pháp luật phải có) phê duyệt việc vay vốn, thế chấp/cầm cố tài sản.

(e) Bên Vay đã mở tại Bên Cho Vay (các) tài khoản bằng Việt Nam Đồng ("**Tài Khoản**") và thực hiện việc thanh toán thông qua (các) Tài Khoản mở tại Bên Cho Vay.

(f) Vào hoặc trước Ngày Giải Ngân Đầu Tiên và hoặc bất kỳ thời điểm giải ngân khác, Bên Vay xuất trình cho Bên Cho Vay tài liệu chứng minh và/hoặc văn bản giải trình hợp lý có đủ vốn chủ sở hữu để tham gia vào Dự Án. Trong Thời Hạn Giải Ngân, đảm bảo vốn chủ sở hữu tham gia vào Dự án trước hoặc song song với vốn vay NHCT theo tỷ lệ 43.8%/56.2% tổng mức đầu tư thực tế (không bao gồm VAT) và đảm bảo phù hợp với tiến độ thực hiện Dự án.

(g) Người ký giấy nhận nợ phải là người đại diện theo pháp luật hoặc người được người đại diện theo pháp luật uỷ quyền hợp lệ.

(h) Các điều khoản, điều kiện khác tại Hợp Đồng này và yêu cầu của Bên Cho Vay đã và đang được Bên Vay tuân thủ, thực hiện.

**4.02 Giải Ngân Vốn Vay**

(a) Khi giải ngân bất kỳ Khoản Nợ nào, Bên Vay phải lập, ký ba (03) Giấy Nhận Nợ và gửi kèm theo các tài liệu theo yêu cầu của Bên Cho Vay để chứng mục đích sử dụng vốn vay. Trường hợp Bên Vay không lập, ký Giấy Nhận Nợ để thanh toán L/C (nếu có) thì Bên Cho Vay lập và gửi thông báo nhận nợ cho Bên Vay.

(b) Bên Cho Vay giải ngân Khoản Nợ bằng cách:

(i) Chuyển trực tiếp vào tài khoản thanh toán của bên thụ hưởng tại tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán (ví dụ như nhà cung cấp, nhà thầu, nhà tư vấn,...);

(ii) Chuyển tiền mặt hoặc chuyển vào tài khoản thanh toán của Bên Vay, trong trường hợp Bên Vay có nhu cầu vay để thanh toán các chi phí khác được Bên Cho Vay chấp thuận và không trái pháp luật.

(c) Ngay sau khi chuyển, rút tiền để giải ngân Khoản Nợ, Bên Cho Vay được quyền hạch toán Khoản Nợ và tính lãi trên Khoản Nợ đó từ thời điểm chuyển, rút tiền đó.

## ĐIỀU 5. BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

Nghĩa vụ trả nợ gốc, thanh toán lãi, phí, các nghĩa vụ tài chính khác của Bên Vay phát sinh theo Hợp Đồng này được bảo đảm bởi các tài sản với hình thức bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm theo các cam kết bảo lãnh/Hợp đồng bảo đảm mà Bên Vay và/hoặc Tổ chức/Cá nhân khác ký kết với Bên Cho Vay và/hoặc các biện pháp bảo đảm khác ("**Hợp Đồng Bảo Đảm**"), cụ thể:

(a) 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 nàygồm:

(b) 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 bao gồm cả nghĩa vụ phát sinh từ Hợp Đồng này.

## ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO VAY

**6.01 Quyền của Bên Cho Vay:**

(a) Yêu cầu Bên Vay cung cấp kịp thời, chính xác, đầy đủ các tài liệu, thông tin liên quan đến Dự Án, tình hình sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính, những thay đổi về cơ cấu tổ chức bộ máy, vốn, tài sản, điều lệ, đăng ký kinh doanh, địa điểm sản xuất kinh doanh, việc đổi mới sắp xếp lại hoạt động kinh doanh của Bên Vay và các thông tin khác theo quy định của Hợp Đồng này trước và trong suốt quá trình vay vốn.

(b) Kiểm tra, giám sát quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ của Bên Vay.

(c) Thu nợ trước hạn trong trường hợp Bên Vay thu được tiền bán hàng hình thành từ vốn vay của Bên Cho Vay trước khi Khoản Nợ đến hạn.

(d) Chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn các Khoản Nợ theo thỏa thuận tại Điều 8 Hợp Đồng này.

(e) Chủ động trích tiền từ Tài Khoản để thu nợ gốc, lãi khi đến hạn và/hoặc thu nợ trước hạn theo quy định tại Điều 6.01(c), Điều 7.02(d) của Hợp Đồng này của Hợp Đồng này và/hoặc thu các nghĩa vụ tài chính khác của Bên Vay với Bên Cho Vay theo quy định của Hợp Đồng này.

(f) Bên vay có quyền thu nợ trước hạn trong trường hợp đánh giá nguồn thu từ hoạt động/các nguồn khác về tài khoản sớm hơn kế hoạch, nhưng đảm bảo dòng tiền thanh toán nợ gốc đạt tối thiểu 56.2% khấu hao và lợi nhuận sau thuế hàng năm hình thành từ phương án do Bên cho vay cấp tín dụng.

(g) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật.

**6.02 Nghĩa vụ của Bên Cho Vay**

(a) Cung ứng vốn vay theo thoả thuận tại Hợp Đồng này;

(b) Sử dụng các thông tin do Bên Vay cung cấp đúng mục đích, theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật;

(c) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật.

## ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN VAY

**7.01 Quyền của Bên Vay**

(a) Được nhận tiền vay theo các điều kiện thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

(b) Từ chối các yêu cầu của Bên Cho Vay không đúng các thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

(c) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật.

**7.02 Nghĩa vụ của Bên Vay**

(a) Cam đoan và bảo đảm về việc đã tìm hiểu các thông tin do Bên Cho Vay cung cấp trước khi xác lập Hợp Đồng này bao gồm: Lãi suất cho vay; nguyên tắc và các yếu tố xác định, thời điểm xác định lãi suất cho vay; lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn; lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả; phương pháp tính lãi tiền vay; các loại phí và mức phí...và các thông tin khác liên quan đến các Khoản Vay.

(b) Cam đoan và bảo đảm đã hoàn tất các thủ tục nội bộ và thủ tục khác để được phép ký kết, thực hiện Hợp Đồng này.

(c) Sử dụng Khoản Nợ đúng mục đích và dùng toàn bộ nguồn thu để trả nợ và thanh toán lãi vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) đầy đủ và đúng hạn theo thoả thuận tại Hợp Đồng này.

(d) Trừ trường hợp Bên Cho Vay chấp thuận bằng văn bản, Bên Vay sẽ sử dụng ngay tiền thu được từ bán, cho thuê sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ hình thành từ vốn vay để trả nợ cho Bên Cho Vay cho dù chưa đến hạn.

(e) Cung cấp cho Bên Cho Vay kịp thời, đầy đủ, chính xác các thông tin, tài liệu, chứng từ: (i)liên quan tới tình hình tài chính, sản xuất kinh doanh (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Báo cáo tài chính nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc Báo cáo tài chính đã kiểm toán đối với trường hợp khách hàng phải lập báo cáo tài chính theo quy định pháp luật, ..) và các thông tin khác theo yêu cầu của Bên Cho Vay và/hoặc ngay khi xảy ra sự kiện quan trọng ảnh hưởng trực tiếp tới tình hình kinh doanh của Bên Vay (như thay đổi nhân sự chủ chốt, thay đổi cơ cấu sở hữu vốn, thay đổi tài sản....) và; (ii) theo quy định của Bên Cho Vay phục vụ cho việc xem xét quyết định phương thức giải ngân vốn cho vay theo quy định, cũng như các thông tin, tài liệu khác theo quy định/yêu cầu của Bên Cho Vay trên cơ sở phù hợp với quy định pháp luật. Bên Vay chịu trách nhiệm trước pháp luật về về tính chính xác, trung thực của tất cả các thông tin, tài liệu và chứng từ cung cấp cho Bên Cho Vay.

(f) Bảo hiểm: Bên Vay sẽ mua và duy trì, hoặc buộc bên thứ ba mua và duy trì bảo hiểm mọi rủi ro liên quan đến đối tượng vay với giá trị bảo hiểm tối thiểu bằng Dư nợ được đảm bảo bằng Tài Sản Thế Chấp và Bên Cho Vay được ghi bên thụ hưởng tiền bảo hiểm đầu tiên

(g) Tài khoản: (i) Bên Vay sẽ duy trì các Tài Khoản, và sẽ không mở và duy trì bất kỳ tài khoản cho hoặc có liên quan đến Dự Án tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào khác trừ trường hợp được Bên Cho Vay chấp thuận trước bằng văn bản; (ii) Toàn bộ vốn chủ sở hữu tham gia vào Dự Án phải được chuyển vào và việc sử dụng vốn đó phải được thực hiện thông qua (các) Tài Khoản; và (iii) Bên Vay sẽ gửi và

chuyển toàn bộ doanh thu và các khoản tiền khác của Bên Vay phát sinh từ Dự Án và tất cả các khoản tiền khác mà Bên Vay có hoặc nhận được tại thời điểm đó vào (các) Tài Khoản tại Vietinbank.

(h) Thông báo cho Bên Cho Vay và chỉ thực hiện ngừng hoạt động Dự Án, quyết định chấm dứt Dự Án, thanh lý Dự Án, tạm ngừng kinh doanh, tổ chức lại doanh nghiệp, giải thể, nộp đơn phá sản, cổ phần hóa doanh nghiệp hoặc bất kỳ hình thức tái tổ chức nàosau khi có chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Vay.

(i) Không thế chấp, cầm cố tài sản được hình thành từ một phần hoặc toàn bộ vốn vay (bao gồm cả quyền tài sản, lợi ích có được từ việc định đoạt các tài sản đó) và không cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng, chuyển giao các khoản phải thu được hình thành từ một phần hoặc toàn bộ vốn vay theo Hợp Đồng này cho bất kỳ Tổ chức/Cá nhân khác ngoài Bên Cho Vay, trừ trường hợp Bên Cho Vay đồng ý bằng văn bản.

(j) Bên Vay có nghĩa vụ bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm khác theo yêu cầu của Bên Cho Vay trong các trường hợp (i) giá trị tài sản bảo đảm theo Hợp Đồng Bảo Đảm bị suy giảm giá trị; (ii) tài sản bảo đảm không còn hoặc bị thất lạc, bị kê biên, phong tỏa, bị thu hồi và/hoặc (iii) Hợp Đồng Bảo Đảm bị chấm dứt (trừ trường hợp theo thỏa thuận của các bên trong Hợp Đồng Bảo Đảm), bị tuyên bố vô hiệu và/hoặc (iv) bên bảo lãnh suy giảm khả năng tài chính theo đánh giá của Bên Cho Vay và/hoặc (v) văn bản bảo lãnh chấm dứt, vô hiệu, không thể thực hiện được.

(k) Chấp thuận và tạo điều kiện thuận lợi để Bên Cho Vay theo dõi, kiểm tra việc sử dụng vốn vay, quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính của Bên Vay.

(l) Cam kết rút vốn tối thiểu 1% Hạn Mức Cho Vay trong thời gian duy trì hạn mức. Số tiền mỗi lần rút vốn không thấp hơn 1.000.000 Đồng ngoại trừ lần giải ngân cuối cùng, hoặc một số tiền khác được Bên Cho Vay chấp thuận

(m) Bồi thường cho Bên Cho Vay các thiệt hại thực tế, trực tiếp phát sinh từ và liên quan tới Hợp Đồng này mà Bên Cho Vay phải gánh chịu do việc vi phạm Hợp Đồng của Bên Vay.

(n) Chấp thuận và đồng ý cho Bên Cho Vay được quyền tự động trích tiền từ Tài Khoản để thu nợ gốc, lãi khi đến hạn và/hoặc thu nợ trước hạn theo quy định tại Điều 6.01(c), Điều 7.02(d) của Hợp Đồng này và/hoặc thu các nghĩa vụ tài chính khác của Bên Vay với Bên Cho Vay theo quy định của Hợp Đồng này.

(0) Bên Vay tự nguyện cam kết rằng sẽ ưu tiên mua ngoại tệ tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam khi có nhu cầu nếu các điều kiện mua bán đảm bảo cạnh tranh so với thị trường tại thời điểm mua bán.

(p) Để được Bên Cho Vay áp dụng lãi suất ưu đãi quy định tại Điều 2,Bên vay cần đáp ứng các điều kiện sau:

+ Toàn bộ nợ vay của Bên Vay tại các Tổ Chức Tín Dụng đều là nợ nhóm 1. Đồng thời, Bên vay không có nợ xấu trong thời gian 1 năm tại các Tổ Chức Tín Dụng.

+ Bên Vay được xếp hạng tín dụng tại Bên Cho Vay từ hạng A trở lên.

+ Bên Vay sử dụng ít nhất 04 Sản phẩm dịch vụ trong Gói sản phẩm kết hợp của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Bao gồm: Tài khoản thanh toán; Tiền gửi có kỳ hạn; Quản lý dòng tiền; Thẻ; Dịch vụ thanh toán qua Vietinbank; Dịch vụ Internetbanking và SMS Banking; Tài trợ thương mại; Mua bán ngoại tệ, Sản phẩm đầu tư; Các sản phẩm bảo hiểm của Công ty Bảo hiểm Vietinbank).

+ Tỷ suất sinh lời ngoài lãi vay tối thiểu 0.2%/năm tại các kỳ đánh giá 6 tháng/lần tham chiếu theo bao cáo CC10-hệ thống MPA của NHCT hoặc báo cáo khác thay thế (nếu có) theo quy định trong từng thời kỳ. Trường hợp 2 kỳ liên tiếp khách hàng không đạt mức TSSL ngoài lãi vay tối thiểu, Chi nhánh áp dụng lãi suất cho vay của các kỳ tiếp theo bằng lãi suất cho vay theo quy định của NHCT.

(q) Bên vay cam kết và thực hiện:

- Ưu tiên các chi phí thực hiện dự án chuyển thông qua tài khoản của Bên vay tại bên cho vay.
- Phần vốn chủ sở hữu còn lại tham gia dự án phải được chuyển vào tài khoản của Bên vay tại bên

cho vay và chi phí của Dự án phải được giao dịch qua tài khoản của Bên vay mở tại bên cho vay.

- Vốn thuộc chủ sở hữu tham gia trước hoặc song song với vốn vay Ngân hàng theo tỷ lệ 43.8%/56.2% *(không bao gồm VAT)* vàđảm bảo toàn bộ số tiền vốn thuộc chủ sở hữu tham gia hết vào dự án. Trường hợp tổng mức đầu tư thực tế của dự án phát sinh tăng so với tổng mức đầu tư được phê duyệt, Bên vay và các cổ đông chịu trách nhiệm huy động và bổ sung vốn góp để đủ nguồn vốn thực hiện đầu tư dự án đảm bảo chất lượng, đúng tiến độ. Trường hợp chi phí đầu tư thực tế của dự án giảm, vốn vay Bên cho vay sẽ giảm theo tỷ lệ tương ứng.
- Trong trường hợp dự án không đủ nguồn trả nợ, Bên vay huy động tất cả các nguồn vốn khác để ưu tiên thanh toán nợ vay dài hạn cho bên cho vay.
- Thực hiện đúng, đầy đủ các thủ tục, trình tự về đầu tư, quản lý dự án theo đúng quy định của pháp luật
- Thực hiện chuyển toàn bộ doanh thu/nguồn thu và các khoản tiền khác (*nếu có*) Bên vay nhận được từ dự án về tài khoản mở tại Bên cho vay. Doanh thu/nguồn thu của dự án được sử dụng vào các mục đích sau *(i)* Ưu tiên trả nợ (gốc, lãi) đến hạn theo thỏa thuận (bao gồm cả việc trả nợ trước hạn); *(ii)* Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ của dự án; *(iii)* Thanh toán các chi phí do các Ngân hàng đã thực hiện thay nghĩa vụ cho Bên vay (*nếu có*).
- Trong quá trình vận hành dự án: Dùng toàn bộ khấu hao, lợi nhuận của dự án và các nguồn khác (nếu có) để trả nợ cho Bên cho vay theo lịch trả nợ đã cam kết trước khi thực hiện các nghĩa vụ khác. Bên vay không thực hiện chia cổ tức nếu: *(i)* Bên vay có nợ cơ cấu và/hoặc *(ii)* Bên vay chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nợ đến hạn đối với ngân hàng, *(iii)* phát sinh tình trạng mất cân đối tài chính.
- Hoàn tất thủ tục đăng ký sở hữu công trình/tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án theo đúng quy định của pháp luật để đưa vào thế chấp cho Bên cho vay nhưng không chậm hơn 12 tháng kể từ ngày hoàn thành nghiệm thu, quyết toán toàn bộ các công trình của dự án.
- Mua bảo hiểm đối với TSBĐ và chuyển quyền thụ hưởng đầu tiên cho Bên cho vay theo quy định.
- Thực hiện kiểm toán/quyết toán thuế hoặc định giá qua AMC/Công ty liên kết toàn bộ giá trị đầu tư công trình chậm nhất sau 6 tháng kể từ ngày hoàn thành nghiệm thu toàn bộ các công trình của dự án. Trường hợp giá trị kiểm toán/định giá qua AMC/Công ty liên kết thấp hơn so với chi phí đầu tư thực tế, Bên cho vay có quyền yêu cầu Bên vay giảm dư nợ đảm bảo tỷ lệ số tiền cho vay của Bên cho vay tối đa 56,2% tổng chi phí đầu tư thực tế *(không bao gồm VAT)* được kiểm toán/định giá qua AMC/Công ty liên kết.
- Nếu bất kỳ một cuộc kiểm tra môi trường - xã hội (MT-XH)/đánh giá MT-XH độc lập nào được thực hiện đối với dự án, Bên vay cam kết cung cấp thông tin cho Bên cho vayvà Bên cho vay được quyền tham gia giám sát việc thực hiện các biện pháp giảm tác động bất lợi đến MT-XH được khuyến nghị trong kết quả kiểm tra/đánh giá. NHCT có quyền ngừng cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn nếu Bên vay không thực hiện đúng các cam kết liên quan đến MT-XH.

(r) Bên vay cam kết sẽvay vốn lưu động phục vụ dự án Nhà máy sản xuất vật liệu tấm lớn cao cấp - Thuộc giai đoạn 1 dự án Khu liên hợp sản xuất VLXD Trung Đôtại Bên cho vay.

(s) Nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này theo quy định pháp luật.

## ĐIỀU 8. CHẤM DỨT CHO VAY VÀ THU HỒI NỢ TRƯỚC HẠN

**8.01** Bên Cho Vay được quyền tuyên bố chấm dứt cho vay và/hoặc thu hồi trước hạn một phần hoặc toàn bộ dư nợ gốc và lãi cộng dồn (vào ngày do Bên Cho Vay ấn định bằng thông báo cho Bên Vay) khi phát sinh hoặc tiếp diễn một trong các sự kiện sau:

(a) Bên Vay không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ gốc đến hạn của bất kỳ Khoản Nợ nào, lãi đến hạn tính trên bất kỳ Khoản Nợ nào, và/hoặc bất kỳ nghĩa vụ tài chính khác đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này, Hợp Đồng Bảo Đảm.

(b) Bên Vay bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các giấy tờ pháp lý tương đương và/hoặc (i) Giấy phép kinh doanh và các giấy tờ pháp lý tương đương; hoặc (ii) Bên Vay bị chủ nợ, đại diện công đoàn, đại diện người lao động hoặc bất kỳ Tổ Chức/Cá nhân nào khác nộp đơn yêu cầu tòa án tuyên bố phá sản; hoặc (iii) Bên Vay nộp đơn yêu cầu giải quyết việc tuyên bố phá sản; hoặc (iv) Bên Vay tạm ngừng kinh doanh hoặc tuyên bố ngừng hoặc tạm ngừng một phần đáng kể hoạt động của mình; hoặc (v) giải thể; hoặc (vi) không còn khả năng hoặc thừa nhận không có khả năng thanh toán nợ đến hạn.

(c) Dự Án bị cơ quan có thẩm quyền quyết định ngừng hoặc ngừng một phần hoạt động, chấm dứt hoạt động, bị thu hồi đất thực hiện Dự Án.

(d) Bất kỳ hành động hoặc sự kiện hoặc một chuỗi sự kiện nào xảy ra cho dù có liên quan hay không mà theo đánh giá của Bên Cho Vay sẽ gây ra thay đổi bất lợi đáng kể đến hoạt động kinh doanh hoặc tình hình tài chính hoặc khả năng trả nợ của Bên Vay và/hoặc Dự Án.

(e) Bên Vay vi phạm bất kỳ cam kết, nghĩa vụ nào được quy định trong Hợp Đồng này và các văn bản, thỏa thuận, cam kết liên quan khác với Bên Cho Vay mà không thể khắc phục được hoặc không được khắc phục trong thời hạn mà Bên Cho Vay yêu cầu.

(f) Vi phạm chéo: (i) Bên Vay không thực hiện hoặc không tuân thủ các nghĩa vụ theo bất kỳ thỏa thuận hoặc văn bản nào liên quan đến bất kỳ khoản nợ nào của Bên Vay và/hoặc các Bên Có Liên Quan (trừ các khoản nợ đến hạn theo Hợp Đồng này) tại Bên Cho Vay; hoặc (ii) Bên Vay có dư nợ xấu tại các tổ chức tín dụng khác.

**8.02** Bên Cho Vay chuyển nợ quá hạn đối với dư nợ gốc mà Bên Vay không thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo như thông báo của Bên Cho Vay. Ngoài các quyền và biện pháp khắc phục được phép theo pháp luật và Hợp Đồng này, Bên Cho Vay có quyền áp dụng một hoặc tất cả các biện pháp khắc phục sau đây:

(a) Tự động trích tiền từ Tài Khoản hoặc bất kỳ tài khoản nào tại bất kỳ Chi nhánh nào của NHCTVN để thu nợ;

(b) Bù trừ nghĩa vụ nợ của Bên Vay theo Hợp Đồng này với nghĩa vụ thanh toán của Bên Cho Vay (bao gồm cả các Chi nhánh khác của NHCTVN) với Bên Vay phát sinh theo bất kỳ thoả thuận nào đã được xác lập trước đó;

(c) Đại diện và nhân danh Bên Vay yêu cầu và/hoặc Lập lệnh chi và/hoặc Uỷ nhiệm chi gửi các tổ chức tín dụng khác (bao gồm cả Chi nhánh của Tổ chức tín dụng đó) để trích tiền gửi từ tài khoản của Bên Vay tại tổ chức tín dụng đó về Tài Khoản để thu nợ;

(d) Xử lý bất kỳ tài sản bảo đảm, biện pháp bảo đảm nào theo bất kỳ phương thức hoặc trình tự nào mà Bên Cho Vay cho là thích hợp, phù hợp với thoả thuận tại Hợp Đồng Bảo Đảm;

(e) Thực hiện bất kỳ thủ tục pháp lý nào để yêu cầu Bên Vay thực hiện nghĩa vụ.

## ĐIỀU 9. PHẠT VI PHẠM VÀ BỒI THƯỜNG THIỆT HẠI

**9.01 Phạt Vi Phạm:**

Trong vòng ba (03) Ngày Làm Việc sau khi được yêu cầu, Bên Vay phải thanh toán cho Bên Cho Vay khoản tiền phạt vi phạm được tính bằng 0% trên số tiền bị vi phạm nếu Bên Vay vi phạm một trong các trường hợp sau:

(a) Hết Thời Hạn Giải Ngân mà không có Khoản Nợ nào được giải ngân hoặc tổng số tiền giải ngân ít hơn số tiền cam kết theo quy định tại Điều 7.02 (l) Hợp Đồng này;

(b) Số tiền của mỗi lần giải ngân ít hơn quy định tại Điều 7.02 (l) Hợp Đồng này;

**9.02 Bồi thường thiệt hại:**

Ngoài khoản tiền phạt theo quy định của Điều 9.01, Bên Vay đồng thời phải bồi thường cho Bên Cho Vay các thiệt hại thực tế, trực tiếp phát sinh từ và liên quan tới Hợp Đồng này mà Bên Cho Vay phải gánh chịu do việc vi phạm Hợp Đồng của Bên Vay (bao gồm nhưng không giới hạn bởi các hành vi vi phạm theo quy định của Điều 9.01).

## ĐIỀU 10. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

**10.01 Thông Báo**

(a) Trừ khi có quy định rõ ràng khác trong Hợp Đồng này, tất cả các thông báo và thông tin khác được đưa ra theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản bằng tiếng Việt và được gửi đi bằng: (i) đường bưu điện, (ii) giao tận tay hoặc (iii) fax (và các bản gốc được gửi bằng đường bưu điện trong vòng hai (02) Ngày Làm Việc sau đó) theo địa chỉ được ghi cụ thể dưới đây:

| **Bên Cho Vay** | **Bên Vay** |
|---|---|
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Vinh | Công ty Cổ phần Trung Đô |
| Địa chỉ: Số 231 - Đường Lê Duẩn - TP. Vinh - Tỉnh Nghệ An | Địa chỉ: Số 205 - Đường Lê Duẩn - TP. Vinh - Tỉnh Nghệ An |
| Fax: 02383.855136 | Fax: ..... |
| Người nhận: Bùi Xuân Đông | Người nhận: Ông Nguyễn Duy Hiền |

(b) Bên Vay cam kết rằng Bên Vay/Người đại diện theo pháp luật của Bên Vay sẽ duy trì/có mặt tại địa chỉ nêu tại điểm 10.01(a) hoặc địa chỉ khác được thông báo cho Bên Cho Vay để nhận các thông tin thực hiện và giải quyết tranh chấp Hợp Đồng. Trường hợp Bên Vay/Người đại diện theo pháp luật của Bên Vay không duy trì/có mặt tại địa chỉ này liên tục ba mươi (30) ngày và không thông báo địa chỉ mới cho Bên Cho Vay thì Bên Vay/Người đại diện theo pháp luật được coi là giấu địa chỉ, cố tình trốn tránh nghĩa vụ thực hiện (bao gồm cả nghĩa vụ trả nợ) Hợp Đồng. Khi đó, Bên Cho Vay được quyền khởi kiện và đề nghị Toà án cấp có thẩm quyền thụ lý vụ án theo thủ tục chung và xét xử vắng mặt Bên Vay/Người đại diện theo pháp luật của Bên Vay mà không cần tiến hành bất kỳ thủ tục pháp lý nào khác.

**10.02 Sửa Đổi, Chấm Dứt**

Trừ trường hợp được quy định một cách rõ ràng khác đi, Hợp Đồng này và bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này chỉ được sửa đổi, bổ sung hoặc chấm dứt khi có văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc chấm dứt có chữ ký của các bên tham gia Hợp Đồng này.

**10.03 Chuyển Nhượng Hợp Đồng**

(a) Bên Cho Vay có quyền chuyển giao, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và/hoặc nghĩa vụ của mình phát sinh từ Hợp Đồng này và Hợp Đồng Bảo Đảm cho bên thứ ba mà không cần phải có sự chấp thuận của Bên Vay, ngoại trừ nghĩa vụ thông báo về việc chuyển giao, chuyển nhượng.

(b) Bên Vay được quyền chuyển giao, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và/hoặc nghĩa vụ của mình phát sinh từ Hợp Đồng này và Hợp Đồng Bảo Đảm khi được Bên Cho Vay đồng ý trước bằng văn bản.

**10.04 Tiết Lộ Thông Tin**

Bên Cho Vay phải bảo mật bất kỳ thông tin nào (thông tin liên quan tới Hợp Đồng này, các thông tin về tất cả các giao dịch, quan hệ tín dụng giữa Các Bên) được cung cấp bởi Bên Vay hoặc nhân danh Bên Vay, trừ trường hợp: (i) thông tin được công bố công khai mà không phải là hậu quả của việc Bên Cho Vay vi phạm điểm này; (ii) liên quan đến bất kỳ thủ tục tố tụng trọng tài hoặc thủ tục pháp lý nào; (iii) nếu được yêu cầu theo quy định pháp luật có liên quan; (iv) cung cấp cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; (v) cung cấp cho các cơ quan kiểm toán thực hiện kiểm toán Bên Cho Vay; (vi) cho các chuyên gia tư vấn, cổ đông của Bên Cho Vay; (vii) cung cấp cho các Tổ chức/Cá nhân tiến hành thẩm định và cung cấp sản phẩm, dịch vụ, vốn cho Bên Cho Vay, tham gia giao dịch mua bán nợ với Bên Cho Vay với điều kiện các Tổ chức/Cá nhân đó đã thoả thuận bảo mật thông tin

với Bên Cho Vay; (viii) cung cấp cho các bên trong Hợp Đồng Bảo Đảm hoặc các trường hợp khác được Bên Vay chấp thuận.

**10.05 Luật Điều Chỉnh, Cơ Quan Giải Quyết Tranh Chấp**

(a) Hợp Đồng này, các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này được giải thích, điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.

(b) Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan tới Hợp Đồng này sẽ được giải quyết tại tòa án có thẩm quyền của Việt Nam.

**10.06 Số Bản Gốc**

Hợp Đồng này được lập thành ba (03) bản gốc có hiệu lực ngang nhau. Bên Cho Vay giữ hai (02) bản gốc và Bên Vay giữ một (01) bản gốc.

**10.07 Hiệu Lực**

Hợp Đồng này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký Hợp Đồng.

**ĐỂ GHI NHẬN CÁC THOẢ THUẬN TRONG HỢP ĐỒNG NÀY,** đại diện hợp pháp của các bên đã cùng nhau ký vào ngày được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này.

**ĐẠI DIỆN BÊN VAY**

M.S.D.N: 2900324272 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
TP VINH T.NGHỆ AN

GIÁM ĐỐC

*Nguyễn Duy Hiền*

**ĐẠI DIỆN BÊN CHO VAY**

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH TP.VINH
TP VINH - T NGHỆ AN

GIÁM ĐỐC

BÙI XUÂN ĐÔNG

**SAO Y BẢN CHÍNH**

Ngày ... Tháng 01 Năm 20..

**LÃNH ĐẠO ĐƠN VỊ**

M.S.C.N: 0100111...-019 - C.T.C.P
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH VINH
TỈNH NGHỆ AN

*Ngô Thị Hồng Vân*

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 26 tháng 01 năm 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIÁM ĐỐC
Nguyễn Duy Hiền

# VĂN BẢN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG HỢP ĐỒNG CHO VAY DỰ ÁN ĐẦU TƯ

*Số:01/2022-HĐCVDADT- SĐBS02/NHCT442-TRUNGDO*

**VĂN BẢN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG HỢP ĐỒNG CHO VAY** này (**"Văn Bản"**) được lập tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh ngày 15 tháng 05 năm 2023 giữa và bởi:

(A) **NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH VINH** với tư cách là Bên Cho Vay.

| | |
|---|---|
| Giấy CNĐKDN | 0100111948-019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An đăng ký lần đầu ngày 11/08/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 18/05/2022 |
| Địa chỉ đăng ký | Số 229, Đường Lê Duẩn, Phường Trung Đô, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An |
| Điện thoại | 02383.842.307 Fax: 02383.855.136 |
| Đại diện hợp pháp | **Ông BÙI XUÂN ĐÔNG** |
| Chức vụ | Giám Đốc Chi nhánh |

*(Theo văn bản ủy quyền 545/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 20/04/2022 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam)*

(B) **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ** với tư cách là Bên Vay

| | | |
|---|---|---|
| Giấy CNĐKDN CTCP, mã số doanh nghiệp số | : | 2900324272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22/02/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 14/04/2021 |
| Địa chỉ đăng ký | : | Số 205, Đường Lê Duẩn, Phường Trung Đô, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An |
| Điện thoại | : | 02383 512183 Fax: 02383 852286 |
| Đại diện hợp pháp | : | **Ông NGUYỄN DUY HIỀN** |
| Chức vụ | : | Giám Đốc |

**CĂN CỨ VÀO** việc Bên Vay và Bên Cho Vay đã ký kết Hợp đồng Cho vay Dự án Đầu tư số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT442-TRUNGDO ngày 01/03/2022 và các phụ lục; văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm (**"sau đây gọi chung là Hợp Đồng"**).

**CĂN CỨ VÀO** việc Bên Vay đề nghị và được Bên Cho Vay chấp thuận sửa đổi, bổ sung một số điều khoản, nội dung của Hợp Đồng.

**DO VẬY, NAY,** các bên thỏa thuận sửa đổi, bổ sung một số điều của Hợp Đồng với nội dung như sau:

**ĐIỀU 1. CÁC NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG**

1.01 Bổ sung Lịch trả nợ gốc theo Tài khoản vay số 805005262333 thuộc Hợp Đồng Như Sau:

| STT | Ngày trả nợ | Số tiền trả nợ nợ gốc (VNĐ) |
|---|---|---|
| 1 | 25/8/2023 | 1.278.962.820 |
| 2 | 25/11/2023 | 1.278.962.820 |
| 3 | 25/2/2024 | 1.278.962.820 |
| 4 | 25/5/2024 | 1.278.962.820 |
| 5 | 25/8/2024 | 3.836.888.461 |
| 6 | 25/11/2024 | 3.836.888.461 |
| 7 | 25/2/2025 | 3.836.888.461 |
| 8 | 25/5/2025 | 3.836.888.461 |
| 9 | 25/8/2025 | 8.952.739.742 |
| 10 | 25/11/2025 | 8.952.739.742 |
| 11 | 25/2/2026 | 8.952.739.742 |
| 12 | 25/5/2026 | 8.952.739.742 |
| 13 | 25/8/2026 | 12.789.628.202 |
| 14 | 25/11/2026 | 12.789.628.202 |
| 15 | 25/2/2027 | 12.789.628.202 |
| 16 | 25/5/2027 | 12.789.628.202 |
| 17 | 25/8/2027 | 20.266.641.613 |
| 18 | 25/11/2027 | 20.266.641.613 |
| 19 | 25/2/2028 | 20.266.641.613 |
| 20 | 25/5/2028 | 20.266.641.613 |
| 21 | 25/8/2028 | 20.266.641.613 |
| 22 | 25/11/2028 | 20.266.641.613 |
| 23 | 25/2/2029 | 24.423.896.203 |
| 24 | 25/5/2029 | 24.423.896.203 |
| 25 | 25/8/2029 | 24.423.896.203 |
| 26 | 25/11/2029 | 24.423.896.203 |
| 27 | 25/2/2030 | 24.423.896.203 |
| 28 | 25/5/2030 | 24.423.896.203 |
| 29 | 12/09/2030 | 24.423.896.204 |
| Tổng | | 400.000.000.000 |

Các nội dung liên quan khác sẽ được thực hiện theo Hợp đồng Hợp đồng Cho vay Dự án Đầu tư số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT442-TRUNGDO ngày 01/03/2022 và các phụ lục; văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.

**ĐIỀU 2. THOẢ THUẬN KHÁC**

2.01 Trừ khi được quy định rõ ràng khác trong Văn Bản này, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Văn Bản này có nghĩa như được quy định cho các thuật ngữ đó trong Hợp Đồng.

2.02 Các bên nhất trí rằng các quy định khác của Hợp Đồng đề cập đến hoặc liên quan đến các

điều khoản và điều kiện được sửa đổi như nêu tại Điều 1 của Văn Bản này sẽ được thay đổi, điều chỉnh và/hoặc giải thích một cách tương ứng. Ngoại trừ các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng được sửa đổi như nêu tại Điều 1 của Văn Bản này và các quy định khác được thay đổi, điều chỉnh và/hoặc giải thích một cách tương ứng như vậy, tất cả các quy định khác của Hợp Đồng vẫn giữ nguyên giá trị và hiệu lực.

2.03 Văn Bản này phải được giải thích như là bổ sung cho và tạo thành một phần không thể tách rời của Hợp Đồng ngày 01/03/2022 và các văn bản tín dụng sửa đổi bổ sung khác có liên quan.

2.04 Văn Bản này, các quyền và nghĩa vụ theo Văn Bản này được giải thích và điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan tới Văn Bản này sẽ được giải quyết tại các tòa án có thẩm quyền của Việt Nam.

2.05 Văn Bản này chỉ được sửa đổi, bổ sung hoặc chấm dứt khi có văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc chấm dứt có chữ ký của Bên Vay và Bên Cho Vay.

2.06 Văn Bản này được lập thành 03(ba) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau, Bên Cho Vay giữ 02(hai) bản, Bên Vay giữ 01(một) bản.

2.07 Văn Bản này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**ĐỂ GHI NHẬN CÁC THOẢ THUẬN TRONG VĂN BẢN NÀY,** đại diện hợp pháp của các bên đã cùng nhau ký vào ngày được nêu tại phần đầu của Văn Bản này.

| **BÊN VAY/ĐẠI DIỆN BÊN VAY** | **ĐẠI DIỆN BÊN CHO VAY** |
|---|---|
| CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ | |
| GIÁM ĐỐC | GIÁM ĐỐC |
| *Nguyễn Duy Hiền* | BÙI XUÂN ĐÔNG |

CÔNG TY CP TRUNG ĐÔ

# BẢNG KÊ GIẢI NGÂN CỦA HỢP ĐỒNG CHO VAY DỰ ÁN ĐẦU TƯ SỐ 01/2022-HĐCVDADT/NHCT442- TRUNGDO ngày 01/03/2022 GIỮA CÔNG TY CP TRUNG ĐÔ VÀ NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG CHI NHÁNH VINH

*TÍNH ĐẾN HẾT NGÀY 26 THÁNG 1 NĂM 2026*

| STT | Ngày giải ngân | Đồng tiền | Số tiền giải ngân | Giấy nhận nợ tương ứng | Lãi suất theo Giấy nhận nợ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 12/09/2022 | VND | 48.600.000.000 | GNN số 01 | 8,10% |
| 2 | 13/09/2022 | VND | 49.400.000.000 | GNN số 02 | 8,10% |
| 3 | 13/10/2022 | VND | 46.000.000.000 | GNN số 03 | 8,10% |
| 4 | 26/12/2022 | VND | 1.752.416.400 | GNN số 04 | 8,10% |
| 5 | 06/01/2023 | VND | 25.701.498.295 | GNN số 05 | 8,10% |
| 6 | 13/01/2023 | VND | 20.000.000.000 | GNN số 06 | 8,10% |
| 7 | 16/01/2023 | VND | 46.748.774.520 | GNN số 07 | 10,10% |
| 8 | 27/01/2023 | VND | 15.033.841.754 | GNN số 08 | 8,10% |
| 9 | 08/02/2023 | VND | 6.841.401.152 | GNN số 09 | 10,10% |
| 10 | 10/02/2023 | VND | 21.297.891.128 | GNN số 10 | 10,10% |
| 11 | 06/03/2023 | VND | 51.412.469.928 | GNN số 11 | 10,10% |
| 12 | 23/03/2023 | VND | 6.110.924.690 | GNN số 12 | 10,10% |
| 13 | 29/03/2023 | VND | 30.000.000.000 | GNN số 13 | 10,10% |
| 14 | 27/04/2023 | VND | 2.000.000.000 | GNN số 14 | 9,90% |
| 15 | 11/03/2024 | VND | 29.100.782.133 | GNN số 15 | 7,70% |
| Tổng cộng | | | 400.000.000.000 | | |

| | |
|---|---|
| Số tài khoản vay | 805005262333 |
| Nợ gốc | 400.000.000.000 |
| Số tiền đã trả | 38.368.884.608 |
| Dư nợ còn lại | 361.631.115.392 |

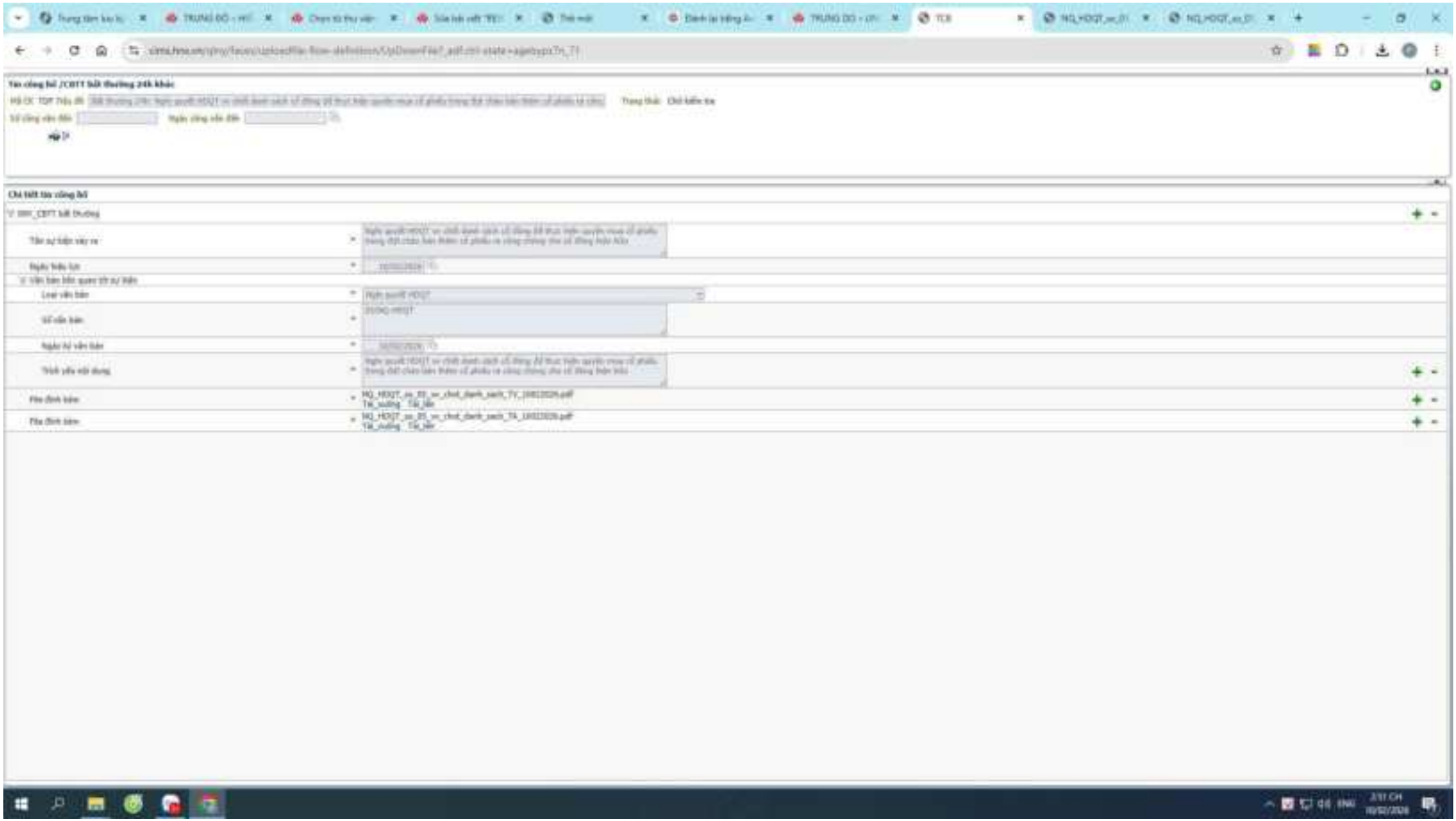
*Ngày 27 tháng 01 năm 2026*

CÔNG TY CP TRUNG ĐÔ

M.S.D.N: 2900324272 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
TP. VINH T. NGHỆ AN

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Duy Hiền



M.S.D.N: 2900324272 - C.T.C.P
CÔNG TY
CỔ PHẦN
TRUNG ĐÔ
VINH TỈNH

