

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

NĂM 2025

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

Tên giao dịch	CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
Tên tiếng anh	TRUNG DO JOINT STOCK COMPANY
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 13 ngày 05/2/2025.
Vốn điều lệ	300.000.000.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	300.000.000.000 đồng
Địa chỉ	Số 205 Lê Duẩn, P. Trung Đô, Tp Vinh, Nghệ An
Số điện thoại	02383 844 410
Website	http://trungdo.vn
Mã cổ phiếu	TDF
Logo	

2. Quá trình hình thành và phát triển

- **Năm 1958:** Công ty Kiến trúc Vinh được thành lập bởi Bộ Kiến trúc với 4 kỹ thuật viên trung cấp, 10 cán bộ có trình độ sơ cấp. 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.
- **Năm 1995:** Công ty 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, Nhà máy xi măng Nghi Sơn, Nhà máy xi măng Hoàng Mai...
Công ty có 03 xí nghiệp sản xuất gạch tuynel đó là: Xí nghiệp gạch ngói Nam Giang; Xí nghiệp gạch Đức Thuận, Xí nghiệp gạch Hoàng Mai.
- **Năm 2002,** gạch ốp lát 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 , 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.
- **Năm 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.
- **Năm 2008,** Công ty đổi tên từ Công ty cổ phần Xây dựng số 6 thành Công ty cổ phần Trung Đô, với mục tiêu xây dựng và phát triển thương hiệu bền vững.
- **Năm 2010,** Công ty phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và đổi tác chiến lược; tăng vốn điều lệ từ 37 tỷ đồng lên 80 tỷ đồng. Thời điểm này, Công ty hợp tác liên danh với Công ty cổ phần Xây dựng đô thị và khu công nghiệp làm chủ đầu tư Nhà chung cư N03-T6 khu Ngoại

giao đoàn – Bắc Từ Liêm – Hà Nội. Bên cạnh đó, Công ty làm chủ đầu tư dự án Nhà thu nhập thấp 7 tầng tại khối 7 phường Trung Đô, thành phố Vinh.

- Năm 2016, Công ty phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, vốn điều lệ tăng từ 80 tỷ đồng lên 92,63 tỷ đồng.
- Năm 2017, Công ty phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược, tăng vốn điều lệ lên 150 tỷ đồng để đầu tư Nhà máy sản xuất gạch xây áp dụng công nghệ bán khô, sử dụng nguyên liệu đất đồi với công suất 120 triệu viên/ năm tại xã Bắc Sơn, Thạch Hà, Hà Tĩnh.
- Năm 2020, Công ty được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 18/2020/GCNCNP-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.
- Năm 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, khởi công xây dựng nhà máy gạch tuynel đất đồi công suất 120 triệu viên/ năm thuộc Dự án khu liên hợp vật liệu xây dựng Trung Đô tại xã Vân Kiều, tỉnh Nghệ An.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh:

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

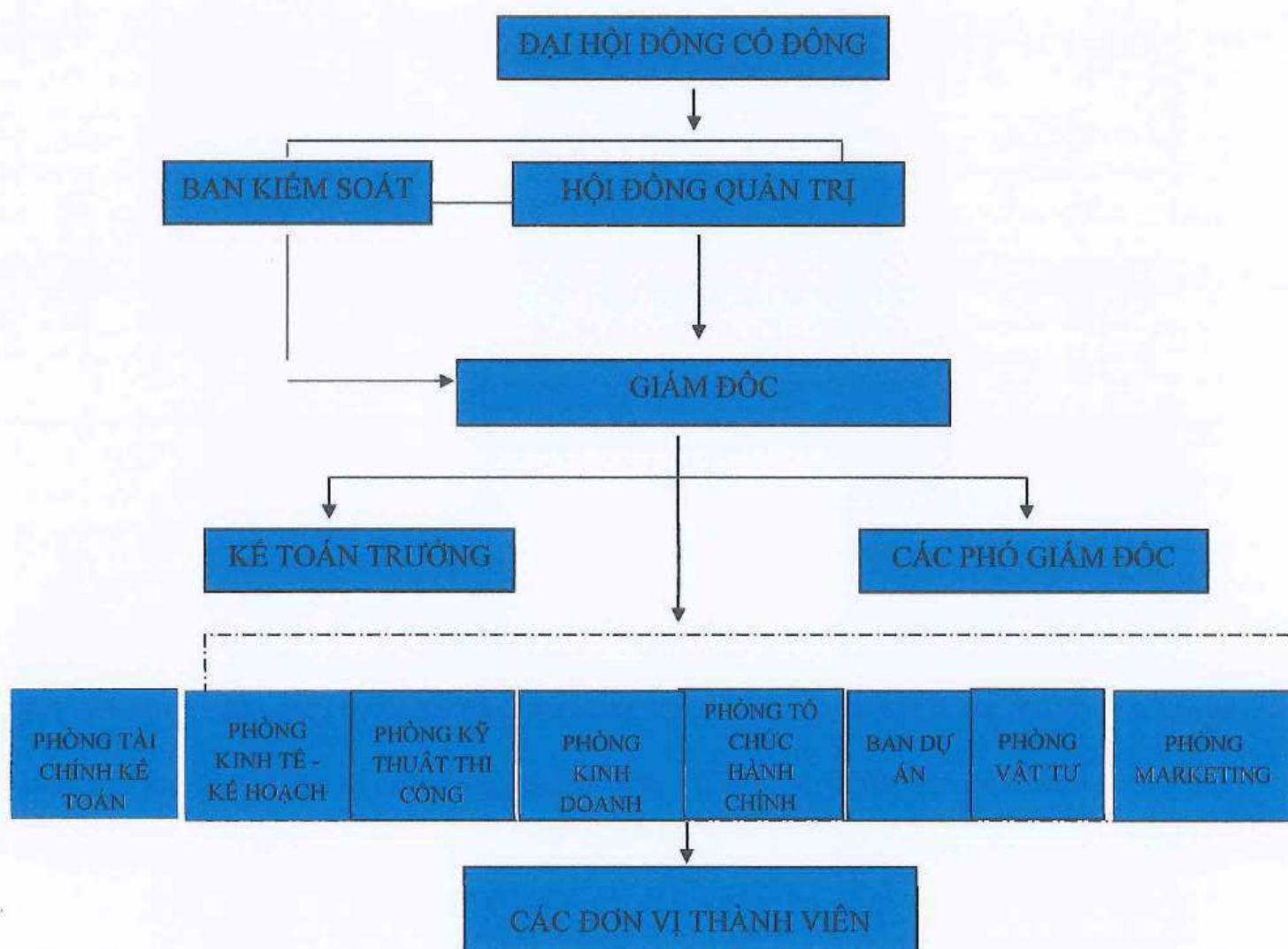
Địa bàn kinh doanh:

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

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

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

- Sơ đồ tổ chức Công ty:



- Hội đồng quản trị Công ty

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

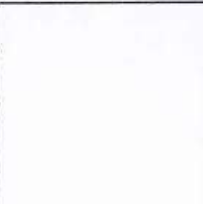
	Ông Nguyễn Duy Hiền Năm sinh: 1968 Kỹ sư vật liệu XD – Trường đại học XD Hà Nội Thành viên HĐQT- Bí thư Đảng ủy Công ty
	Ông Trần Văn Hoàn Năm sinh: 1964 Kỹ sư xây dựng - Trường Đại học XDHN Thành viên HĐQT
	Ông Đoàn Quang Lê Năm sinh: 1979 Cử nhân Tài chính kế toán - Trường Đại học TCKT Hà Nội Thành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

• **Ban điều hành Công ty**

	Ông Nguyễn Duy Hiền Năm sinh: 1968 Kỹ sư vật liệu XD – Trường đại học XD Hà Nội Giám đốc Công ty- Thành viên HĐQT

	Ông Trần Văn Hoàn Năm sinh: 1964 Kỹ sư xây dựng - Trường Đại học XDHN Phó Giám đốc Công ty -Thành viên HĐQT
	Ông Đoàn Quang Lê Năm sinh: 1979 Cử nhân Tài chính kế toán - Trường Đại học TCKT Hà Nội Phó Giám đốc Công ty -Thành viên HĐQT

Danh sách thành viên Ban Kiểm Soát :

	Ông Phan Đăng Dũng Năm sinh : 1978 Cử nhân kinh tế - Đại học Kinh tế Quốc dân Trưởng ban kiểm soát
	Ông Trần Quốc Hùng Năm sinh: 1976 Cử nhân Kinh Tế - Đại học Giao Thông Vận tải Hà Nội Thành viên Ban Kiểm soát
	Bà Nguyễn Thị Minh Năm sinh: 1982 Cử nhân tài chính kế toán - Học viện Tài chính Thành viên ban kiểm soát

5. Các đơn vị trực thuộc

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Người đại diện xí nghiệp
Nhà máy Granite Trung Đô	Đường Đặng Thai Mai, KCN Bắc Vinh, Đc: Xóm Vinh Xuân, Phường Vinh Hưng, Tỉnh Nghệ An	Sản xuất các loại gạch ốp lát granite, ngói gốm. Công suất 3,5tr m2/năm	Ông Trần Quốc Hùng – Giám đốc
Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	Xóm 12, xã Kim Liên, tỉnh Nghệ An	Sản xuất gạch tuynel; bê tông thương phẩm. Công suất 36 triệu viên/năm	Ông Nguyễn Văn Đức – Giám đốc
Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai	Khối 10, Phường Quỳnh Di, tỉnh Nghệ An	Sản xuất gạch tuynel; bê tông thương phẩm. Công suất 32 triệu viên/năm	Ông Thái Duy Sơn – Giám đốc
Xí nghiệp Trung Đô 1	Số 15, đường Cù chính lan, Phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An	Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp; San ủi mặt bằng; Buôn bán VLXD	Ông Lê Trí Dũng – Giám đốc
Nhà máy Trung Đô Slab Stone	Xóm 1 Nghi Văn, Xã Văn Kiều, Huyện Nghi Lộc, Tỉnh Nghệ An	Sản xuất đá nhân tạo tấm lớn	Ông Biện Văn Luận- Giám đốc
Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh	Thôn Xuân Sơn – Xã Toàn Lưu – Tỉnh Hà Tĩnh	Sản xuất gạch tuynel. Công suất 120 triệu viên/ năm	Ông Lê Xuân Đạt – Giám đốc
Trung tâm tư vấn xây dựng Trung Đô	Số 231, đường Lê Duẩn, p. Trường 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...	
--	--	--	--

6. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty: Phát triển SXKD ngành vật liệu xây dựng theo hướng tập trung sản phẩm cao cấp, công nghệ cao, sản xuất xanh, tiết kiệm nguyên liệu và thân thiện với môi trường. Bên cạnh đó phát triển sang lĩnh vực xây lắp, kinh doanh bất động sản.
- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:
- + Dự án Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc với quy mô như sau:

- Tổng mức đầu tư: 2.400 tỷ đồng
- Phân kỳ đầu tư:

Giai đoạn 1: Xây dựng và lắp đặt hoàn thiện tổ hợp; 02 dây chuyền sản xuất gạch granite tấm lớn cao cấp (5 triệu m²/năm) ; 01 dây chuyền sản xuất gạch tuynel đất đỏ (55 triệu viên/năm).

Giai đoạn 2: Xây dựng và lắp đặt hoàn thiện tổ hợp : 01 dây chuyền sản xuất ngói gốm sứ cao cấp (2,5 triệu viên/năm) ; 01 dây chuyền sản xuất gạch tuynel đất đỏ (55 triệu viên/năm); 02 dây chuyền sản xuất gạch granite tấm lớn cao cấp (2,5 triệu m²/năm)

- Thời gian thực hiện : Hoàn thành, đưa toàn bộ dự án vào hoạt động trước tháng 10/2026

- Dự án Nhà máy chế biến nguyên liệu Trung Đô Tân Kỳ để lọc đất thô, tạo nguồn nguyên liệu đầu vào đủ tiêu chuẩn để sản xuất các sản phẩm tấm lớn, gạch ốp lát granite.

Tổng mức đầu tư : 235,901 tỷ đồng

Thời gian hoàn thành : Quý I năm 2026

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

7. Các rủi ro:

- Rủi ro kinh tế

Môi trường kinh tế với các yếu tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng kinh tế, chỉ số lạm phát, lãi suất, thuế quan... là những yếu tố khách quan nhưng có tác động trực tiếp đến sự phát triển của Công ty. Sản phẩm của Công ty chịu tác động mạnh từ thị trường bất động sản. Năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam đã có những chuyển biến tích cực sau giai đoạn khó khăn trước đó, kéo theo nhu cầu vật liệu xây dựng tăng trưởng.

Rủi ro pháp luật:

Việc điều chỉnh chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, cũng như các quy định về kế toán và kiểm toán có thể tác động đến chi phí tài chính và nghĩa vụ thuế của công ty.

Các chính sách siết chặt cấp phép dự án, kiểm soát thị trường bất động sản và hạn chế tín dụng vào lĩnh vực này có thể ảnh hưởng đến các dự án đầu tư của công ty.

Nhà nước đang tăng cường các quy định về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững. Công ty cần đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về khai thác tài nguyên, xử lý chất thải và sản xuất xanh để tránh rủi ro pháp lý.

- Rủi ro nguồn nguyên vật liệu

Giá nguyên vật liệu và chi phí vận hành có thể tiếp tục gia tăng, đòi hỏi công ty phải có chiến lược tối ưu hóa chi phí để duy trì biên lợi nhuận.

- Rủi ro cạnh tranh:

Các tập đoàn lớn với tiềm lực tài chính mạnh, công nghệ tiên tiến và hệ thống phân phối rộng khắp có thể tạo sức ép lên thị phần của công ty. Việc cạnh tranh về giá cả, chất lượng sản phẩm và dịch vụ sẽ trở nên khốc liệt hơn.

Bên cạnh đó, công ty còn chịu áp lực cạnh tranh ngày càng gay gắt từ gạch nhập khẩu.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Năm 2025	Năm 2024	Tăng(+) /giảm(-) (%)
1	Doanh thu	Tr.đ	467.955	541.331	-13,6%
2	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	7.072	21.390	-66,9%
3	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế /Doanh thu		1,5 %	4,0 %	-2,5%
4	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Vốn ĐL		2,4 %	7,1 %	-4,7%
5	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn ĐL		1,7 %	4,5 %	-2,8%
6	Tỷ lệ cổ tức /Vốn ĐL(dự kiến)		0%	0%	0%
7	Vốn điều lệ	Tr.đ	300.000	300.000	0 %
8	Nộp ngân sách nhà nước	Tr.đ	18.405	16.517	11,4%

✚ **Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận:**

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Doanh thu		Lợi nhuận gộp	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Bán hàng hóa và thành phẩm	403.670	387.471	41.134	26.999
Cung cấp dịch vụ + khác	17.244	18.650	6.834	4.056
Kinh doanh bất động sản	47.041	76.928	35.042	44.802

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

TT	Các loại sản phẩm	Đ.vị	Năm 2025	Năm 2024
1	Gạch granite+ đá nung kết	M2	1.162.436	1.227.262
2	Ngói gốm sứ	Viên	121.778	1.293.023
3	Gạch xây (QTC)	Tr.viên	86,493	74,732
4	Bê tông thương phẩm	m3	125.552	130.218

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

TT	Các loại sản phẩm	Đ.vị	Năm 2025	Năm 2024
1	Gạch granite+ đá nung kết	M2	914.032	1.038.623
2	Ngói gốm sứ	Viên	735.346	1.034.731
3	Gạch xây (QTC)	Tr.viên	108,401	77,849
4	Bê tông thương phẩm	m3	125.552	130.218

2. Tổ chức và nhân sự

✦ Danh sách Ban điều hành

✦ 1. Danh sách người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ

STT	Họ tên	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú
1	Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT	4.724.529	15,7%	
1.1	Nguyễn Thị Mỹ Cảnh		5.719.621	19,1%	Vợ Chủ tịch
1.2	Nguyễn Hoàng Phương Nga	Thành viên HĐQT	4.053.334	13,5 %	Con đẻ Chủ tịch
1.3	Trần Việt Anh		0	0	Con rể Chủ tịch

1.4	Nguyễn Hồng Hải		859.726	2,9%	Em ruột Chủ tịch
1.5	Nguyễn Thị Quỳnh Mai		0	0	Em dâu Chủ tịch
1.6	Nguyễn Thị Thu Huyền		400.000	1,3%	Em ruột Chủ tịch
1.7	Hoàng Đình Cảnh		0	0	Em rể Chủ tịch
1.8	Công ty TNHH tư vấn và đầu tư Phương Phương		0	0	Công ty do thành viên HĐQT làm Giám đốc
1.9	Công ty cổ phần Slabstone		0	0	Công ty do chồng của thành viên HĐQT làm Chủ tịch
2	Nguyễn Duy Hiền	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	2.117.445	7,06%	Cá nhân sở hữu 317.445 cổ phần, đại diện vốn 1.800.000 cổ phần
2.1	Phan Thị Hoàng Yến	Trưởng phòng kỹ thuật thi công	191.148	0,6%	Vợ GD Công ty
2.2	Nguyễn Duy Đức		0	0	Con ruột GD Công ty
2.3	Nguyễn Duy Hưng		0	0	Con ruột GD Công ty
2.4	Nguyễn Thị Xuân Mai		0	0	Chị ruột GD Công ty
2.5	Nguyễn Thị Hà		0	0	Em ruột GD Công ty
2.6	Nguyễn Duy Thọ		0	0	Em ruột GD Công ty

2.7	Nguyễn Văn Thành		0	0	Em rể GD Công ty
2.8	Nguyễn Thùy Dương		0	0	Em dâu GD Công ty
2.9	Tổng công ty xây dựng Hà Nội-CTCP		3.022.032	10,07%	Ủy quyền cho ông Nguyễn Duy Hiền đại diện vốn
3	Trần Văn Hoàn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	235.368	0,8%	
3.1	Hoàng Thị Thanh Lương		28.500	0,1%	Vợ Phó GD Công ty
3.2	Trần Hoàng Long		0	0	Con Phó GD Công ty
3.3	Trần Hoàng Vũ		0	0	Con Phó GD Công ty
3.4	Trần Văn Huyền		0	0	Anh ruột Phó GD Công ty
3.6	Lê Thị Hợp		0	0	Chị dâu Phó GD Công ty
3.7	Trần Văn Hiền		0	0	Anh ruột Phó GD Công ty
3.8	Thái Thị Lâm		0	0	Chị dâu Phó GD Công ty
3.9	Trần Văn Toàn		0	0	Em ruột Phó GD Công ty
3.10	Phạm Phi Huyền		0	0	Em dâu Phó GD Công ty
3.11	Phạm Thị Hiền		0	0	Em dâu Phó GD Công ty
3.12	Hoàng Minh Đạo		0	0	Bố vợ Phó GD Công ty
3.13	Võ Thị Cần		0	0	Mẹ vợ Phó GD Công ty
3.14	Nguyễn Hoài An		0	0%	Con dâu Phó GD công ty
4	Đoàn Quang Lê	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc; Người phụ trách quản trị Công ty;	1.379.685	4,6%	Cá nhân sở hữu 157.653 Cổ phần, đại diện vốn 1.222.032 Cổ phần

		Người được ủy quyền công bố thông tin			
4.1	Nguyễn Thị Sâm		0	0	Mê đẻ Phó GD
4.2	Nguyễn Thị Nhung		16.500	0,1%	Vợ Phó GD
4.3	Đoàn Thị Tú Anh		0	0	Con ruột PGĐ
4.4	Đoàn Thị Minh Hạnh		0	0	Con ruột PGĐ
4.5	Đoàn Hồng Kiên		0	0	Em ruột PGĐ
4.6	Đoàn Quang Vinh		0	0	Em ruột PGĐ
4.7	Tổng công ty xây dựng Hà Nội-CTCP		3.022.032	10,07%	Người ủy quyền cho ông Đoàn Quang Lê đại diện vốn
5	Phan Đăng Dũng	Trưởng ban kiểm soát	164.489	0,5%	
5.1	Dương Thị Mai Huệ		49.126	0,2%	Vợ Trưởng BKS
5.2	Phan Thảo Phương		0	0	Con đẻ Trưởng BKS
5.3	Phan Đăng Huy		0	0	Con đẻ Trưởng BKS
6	Nguyễn Nam Khánh	Kế toán trưởng	64.229	0,2%	
6.1	Nguyễn Thị Thu Trang				Vợ Kế toán trưởng
6.2	Nguyễn Sỹ Khang				Con ruột Kế toán trưởng
6.3	Nguyễn Sỹ Huy				Con ruột Kế toán trưởng
7	Trần Quốc Hùng	Thành viên BKS	28.345	0,09%	

7.1	Trần Xuân Lý		0	0	Bố đẻ thành viên BKS
7.2	Ngô Thị Sửu		0	0	Mẹ vợ thành viên BKS
7.3	Trần Nhật Dũng		0	0	Em ruột thành viên BKS
7.4	Nguyễn Thị Hương Loan		0	0	Em dâu thành viên BKS
7.5	Nguyễn Thị Thu Hiền		0	0	Vợ thành viên BKS
7.6	Trần Thảo Nhi		0	0	Con ruột thành viên BKS
7.7	Trần Đức Minh		0	0	Con ruột thành viên BKS
8	Nguyễn Thị Minh	Thành viên BKS	145.799	0,49%	
8.1	Lê Đình Hiền		0	0	Chồng thành viên BKS
8.2	Nguyễn Văn Toàn		0	0	Bố đẻ thành viên BKS
8.3	Đình Thị Văn		0	0	Mẹ đẻ thành viên BKS
8.4	Nguyễn Đức Thắng		0	0	Em ruột thành viên BKS
8.5	Trương Thị Hà		0	0	Em dâu thành viên BKS
8.6	Lê Thùy Trang		0	0	Con đẻ thành viên BKS
8.7	Lê Thùy An		0	0	Con đẻ thành viên BKS
8.8	Lê Đình Lâm		0	0	Con đẻ thành viên BKS
9	Nguyễn Hoàng Phương Nga	Thành viên HĐQT	4.053.334	13,5 %	
9.1	Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT	4.724.529	15,7%	Bố đẻ TV.HĐQT
9.2	Nguyễn Thị Mỹ Cảnh		5.719.621	19,1%	Mẹ đẻ TV.HĐQT
9.3	Trần Việt Anh		0	0	Chồng TV.HĐQT
9.4	Trần Anh Minh		0	0	Con đẻ TV.HĐQT

9.5	Công ty cổ phần Slabstone		0	0	Chủ tịch HĐQT là chồng của thành viên HĐQT Công ty CP Trung Đô
-----	---------------------------	--	---	---	--

✦ **Cơ cấu và chính sách đối với người lao động**

Số lượng cán bộ công nhân viên chính thức : **468 người**

Cơ cấu lao động:

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
Trình độ Đại học và trên đại học	85	18,2%
Trình độ cao đẳng, trung cấp	49	10,5%
Trình độ sơ cấp, công nhân kỹ thuật	277	59,2%
Công nhân PT & LĐ khác (học nghề, thời vụ, khoán)	57	12,2%
Tổng cộng	468	100%

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

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

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

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

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

Người lao động được hưởng đầy đủ chế độ các ngày lễ tết trong năm như: Ngày thống nhất đất nước 30/4, ngày quốc tế lao động 1/5, ngày Quốc Khánh 2/9, ngày Giỗ Tổ Hùng Vương 10/03 âm

lịch, ngày quốc tế phụ nữ, tết dương lịch, tết nguyên đán. Tặng quà cho con em Người lao động có thành tích trong học tập, nhân dịp tết thiếu nhi và tết trung thu. Thực hiện nghiêm túc việc nghỉ lễ, nghỉ phép theo quy định của nhà nước cho người lao động.

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

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

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

✚ Các khoản đầu tư lớn:

Dự án Khu liên hợp sản xuất VLXD Trung Đô:

Dự án Khu liên hợp VLXD Trung Đô tại xã Văn Kiều, tỉnh Nghệ An được ưu tiên tập trung nguồn lực để thực hiện đảm bảo tiến độ đề ra. Tính đến cuối năm 2025, Dự án đã hoàn thành xây dựng, đưa vào vận hành Nhà máy đá nhân tạo tấm lớn công suất 3,5 triệu m2/năm; Khởi công xây dựng Nhà máy gạch tuynel đất đỏ công suất 120 triệu viên/ năm.

- Dự án Nhà máy chế biến nguyên liệu Trung Đô Tân Kỳ được UBND tỉnh Nghệ An chấp thuận cho Công ty CP Trung Đô đầu tư theo Quyết định số 90/QĐ-UBND ngày 07/09/2021. Dự án có công suất 300.000 tấn /năm , đáp ứng đủ nhu cầu nguyên liệu sản xuất gạch ốp lát, đá tấm lớn cho các Nhà máy trực thuộc Công ty. Công ty đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo quy định, đền bù giải phóng mặt bằng, chuẩn bị san lấp mặt bằng lắp đặt dây chuyền thiết bị vào đầu năm 2025

4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính:

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.585.070.099.717	1.581.562.500.965	0,22%
Doanh thu thuần	465.357.495.963	479.672.838.624	-2,98%

Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	7.126.863.398	(14.420.331.261)	Lỗ chuyển sang Lãi
Lợi nhuận trước thuế	7.027.799.218	21.390.078.060	-67,14%
Lợi nhuận sau thuế	5.167.278.660	13.607.993.793	-62,03%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (*)	0%	0%	0%

Nguồn dữ liệu : Theo số liệu báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán của TDF

() Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 thông qua kế hoạch không trả cổ tức năm 2024 và 2025.*

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2025	Năm 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,30	1,33
- Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,31	0,28
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
- Hệ số nợ/tổng tài sản	lần	0,51	0,52
- Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	lần	1,06	1,07
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
- Vòng quay hàng tồn kho	vòng	0,99	1,00
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,29	0,3
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	1,11	2,84
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn CSH bình quân (ROE)	%	0,67	1,78
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng TS bình quân (ROA)	%	0,33	0,86
- Hệ số lợi nhuận từ hoạt động KD/ Doanh thu thuần	%	1,53	-3,10

- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	đồng/ cổ phiếu	165,6	454
----------------------------	----------------------	-------	-----

Nguồn dữ liệu : Theo số liệu báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán của TDF

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

a) Cổ phần:

- Tổng số lượng cổ phần: 30.000.000 cổ phần

- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông

Trong đó:

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

b) Cơ cấu cổ đông:

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Giá trị cổ phần nắm giữ (đồng)	Tỷ lệ trên vốn điều lệ (%)
I	Cổ đông trong nước	543	30.000.000	300.000.000.000	100%
1.1	Tổ chức	5	4.817.032	48.170.320.000	16,06%
1.2	Cá nhân	538	25.182.968	251.829.680.000	83,94%
II	Cổ đông nước ngoài	0	0	0	0
2.1	Cá nhân	0	0	0	0
2.2	Tổ chức	0	0	0	0
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0
Tổng cộng		543	30.000.000	300.000.000.000	100%

(Theo danh sách cổ đông chốt ngày 31/12/2025 do VSDC cung cấp ngày 13/3/2026)

✦ Danh sách cổ đông lớn:

S T T	Tên cổ đông	Số CCC D/ ĐKK D	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tổng Công ty xây dựng Hà Nội - CTCP	01001 06338	Số 57 Quang Trung, Phường Nguyễn Du, Tp. Hà Nội	3.022.032	10,07 %
2	Nguyễn Hồng Sơn	0400 6001 6677	Phường Trường Vinh- tỉnh Nghệ An	4.724.529	15,75 %
3	Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	0421 6100 7990	Phường Trường Vinh- tỉnh Nghệ An	5.719.621	19,07 %
4	Nguyễn Hoàng Phương Nga	0401 8900 2155	Phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội	4.053.334	13,51%

(Theo danh sách cổ đông chốt ngày 31/12/2025 do VSDC cấp)

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

Vốn điều lệ năm 2025 của Công ty không có biến động.

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

e) **Các chứng khoán khác: Không có**

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. **Tình hình SXKD năm 2025**

Trong bối cảnh môi trường kinh doanh tiếp tục có nhiều diễn biến khó khăn cho việc tiêu thụ vật liệu xây dựng. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 ghi nhận doanh thu và lợi nhuận giảm so với năm

trước và không đạt kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông giao. Tuy nhiên, doanh thu và lợi nhuận mảng sản xuất kinh doanh chính là vật liệu xây dựng có tăng trưởng khá. Ban giám đốc đã luôn bám sát tình hình, linh hoạt có giải pháp kịp thời thúc đẩy tiêu thụ sản phẩm, tăng cường hoạt động quảng cáo tiếp thị, cơ cấu lại tài sản và nguồn vốn nhằm đảm bảo công ty duy trì hoạt động có lãi và tiếp tục đầu tư phát triển.

2. Tình hình tài chính.

- Tổng tài sản tăng nhẹ từ 1.581,5 tỷ đồng lên 1.585,0 tỷ đồng. Trong đó, tài sản ngắn hạn tăng 36,0 tỷ đồng, ngược lại tài sản dài hạn giảm 32,5 tỷ đồng. Khấu hao nhà máy slabstone là nguyên nhân chính làm tài sản dài hạn giảm trong khi chưa có đầu tư mới nhiều.

- Nợ vay tăng nhẹ từ 616,2 tỷ đồng lên 632,1 tỷ đồng, trong đó nợ vay ngắn hạn tăng 54,5 tỷ đồng, ngược lại nợ vay dài hạn giảm 15,9 tỷ đồng. Cơ cấu vốn vay có xu hướng tăng vay ngắn hạn. Nguyên nhân chính là trong năm Công ty nhận nợ vay dài hạn mới ít hơn số tiền trả nợ vay dài hạn, đồng thời số tiền nợ dài hạn đến hạn trả trong 12 tháng tại thời điểm 31/12/2025 tăng so với đầu năm theo lịch trả nợ vay của hợp đồng tín dụng làm dư nợ vay dài hạn giảm, đồng thời nợ vay ngắn hạn tăng.

3. Kế hoạch SXKD năm 2026 và định hướng kế hoạch những năm tới

- ✦ Tập trung các giải pháp đẩy mạnh tiêu thụ sản phẩm gạch ốp lát: Đa dạng hoá kênh phân phối, thúc đẩy bán lẻ thông qua công ty con là công ty cổ phần thương mại Trung Đô, tích cực tuyển dụng nhân sự nhằm tăng năng lực bán hàng, tiếp thị, xúc tiến nhanh các hợp đồng gia công gạch ốp lát tấm lớn và đá nung kết (Hợp đồng OEM).
- ✦ Nâng công suất tối đa của Nhà máy gạch tuynel Trung Đô Hà Tĩnh lên 120 triệu viên/năm.
- ✦ Triển khai đầu tư nhà máy chế biến nguyên liệu Tàn Kỳ đảm bảo cung cấp nguyên liệu ổn định cho các Nhà máy trực thuộc Công ty.

Ban giám đốc đặt mục tiêu sản xuất kinh doanh năm 2026 như sau :

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đ.vị	Giá trị	Ghi chú
1	Doanh thu	Tr.đ	694.838	
2	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	30.000	
3	Nộp ngân sách nhà nước	Tr.đ	35.000	
4	Đầu tư mới	Tr.đ	224.500	

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT

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

Trong năm qua, HĐQT đã lãnh đạo thực hiện chưa thành công Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đề ra, cụ thể:

- ✦ Doanh thu thực hiện năm 2025 chỉ đạt 70,9 % kế hoạch ĐHCĐ giao. Lợi nhuận trước thuế đạt 35,6% kế hoạch ĐHCĐ giao.

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

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

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

- Đẩy mạnh công tác tiếp thị, tiêu thụ sản phẩm, giảm hàng tồn kho, mở rộng thị trường trong và ngoài nước.
- Tiếp tục đầu tư tập trung cho công tác đảm bảo nguyên liệu sản xuất, giữ vững chất lượng sản phẩm, dịch vụ và uy tín thương hiệu.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

1.1 Thành viên và cơ cấu của ban HĐQT

Stt	Thành viên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Số buổi họp tham dự	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT	4.724.529	24/24	
2	Ông Nguyễn Duy Hiền	TV. HĐQT	317.445	24/24	
3	Ông Trần Văn Hoàn	TV. HĐQT	235.368	24/24	
4	Ông Đoàn Quang Lê	TV. HĐQT	157.653	24/24	
5	Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	TV. HĐQT	4.053.334	24/24	

1.2 Các tiểu ban thuộc HĐQT: Không có

1.3 Hoạt động của HĐQT

- ✚ Trong năm Hội đồng quản trị đã tổ chức họp định kỳ và họp bất thường theo đúng quy định của Điều lệ Công ty.
- ✚ Các phiên họp định kỳ nhằm: Phê duyệt kế hoạch SXKD hàng năm; Tổng kết tình hình sản xuất kinh doanh trong quý và phê duyệt kế hoạch sản xuất kinh doanh của quý tiếp theo; Phê duyệt, chỉ đạo thực hiện các công việc khác như: đầu tư máy móc thiết bị, kế hoạch thực hiện các dự án đầu tư, kế hoạch cung ứng nguyên nhiên liệu. Kế hoạch, giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và đổi mới công nghệ.
- ✚ Các phiên họp bất thường nhằm : Kiện toàn bộ máy điều hành Công ty; Phê duyệt chủ trương vay và thế chấp tài sản để vay vốn ngân hàng; Phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư; Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ; Triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 và các công việc khẩn cấp cần xử lý khác.

Các Quyết định đã được thông qua trong năm 2025 như sau:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/NQ-HĐQT	02/01/2025	Thông qua bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Khánh giữ chức vụ Trưởng phòng thiết kế	100%
2	06/NQ-HĐQT	11/02/2025	Thông qua thôi nhiệm vụ Giám đốc Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang đối với ông Trần Duy Lý	100%
3	07/NQ-HĐQT	11/02/2025	Thông qua bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Đức giữ chức vụ Giám đốc Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	100%
4	09/NQ-HĐQT	19/02/2025	Thông qua việc thuê tài chính đối với Công ty cho thuê tài chính Ngân hàng công thương Việt Nam	100%
5	12/NQ-HĐQT	21/03/2025	Thông qua phê duyệt vay vốn đầu tư mua sắm và bù đắp xe máy chuyên dùng cho Trạm trộn bê tông tại Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	100%
6	14/NQ-HĐQT	25/04/2025	Thông qua triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
7	16/NQ-HĐQT	05/05/2025	Thông qua điều động và bổ nhiệm ông Trần Đình Quang giữ chức vụ Trưởng phòng tổ chức hành chính	100%
8	28/NQ-HĐQT	04/07/2025	Thông qua việc khen thưởng cá nhân, tổ chức trong công tác chuyển đổi số	100%

9	29/NQ-HĐQT	10/07/2025	Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025	100%
10	30/NQ-HĐQT	10/07/2025	Thông qua tổ chức họp Đại hội đồng bất thường lần 1 năm 2025	100%
11	31/NQ-HĐQT	15/07/2025	Thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam- chi nhánh Nghệ An	100%
12	34/NQ-HĐQT	02/08/2025	Thông qua việc thành lập Công ty con là Công ty CP thương mại Trung Đô	100%
13	36/NQ-HĐQT	02/08/2025	Thông qua việc cho thôi nhiệm vụ Giám đốc Nhà máy Trung Đô Slabstone đối với ông Nguyễn Duy Hiền	100%
14	37/NQ-HĐQT	02/08/2025	Thông qua việc bổ nhiệm Giám đốc Nhà máy Trung Đô Slabstone đối với ông Biện Văn Luận	100%
15	39/NQ-HĐQT	11/08/2025	Thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam- chi nhánh Vinh	100%
16	43/NQ-HĐQT	18/08/2025	Thông qua việc ủy quyền đại diện vốn tại Công ty con là Công ty CP thương mại Trung Đô	100%
17	45/NQ-HĐQT	22/08/2025	Thông qua giao dịch giữa Công ty với người có liên quan	100%
18	51/NQ-HĐQT	26/09/2025	Thông qua việc thành lập Ban quản lý dự án nhà ở xã hội tại Phường Trường Vinh	100%
19	55/NQ-HĐQT	23/10/2025	Thông qua việc sáp nhập Phòng vật tư vào Phòng kinh tế- kế hoạch- đầu tư và đổi tên thành Phòng Kế hoạch- Vật tư	100%
20	57/NQ-HĐQT	18/11/2025	Thông qua việc 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	100%
21	58/NQ-HĐQT	19/11/2025	Thông qua giao dịch giữa Công ty với người có liên quan	100%
23	60/NQ-HĐQT	12/12/2025	Thông qua việc điều chỉnh vốn góp thành lập Công ty con : Công ty CP thương mại Trung Đô	100%
24	61/NQ-HĐQT	19/12/2025	Thông qua các giao dịch với các bên có liên quan với Công ty	100%

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

2. Ban kiểm soát

2.1 Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	Trình độ chuyên môn
1	Phan Đăng Dũng	Trưởng ban	27/04/2021 Ngày được bổ nhiệm là Trưởng Ban Kiểm soát: 06/05/2021	Cử nhân kinh tế
2	Nguyễn Thị Minh	Thành viên	12/10/2022	Cử nhân kinh tế
3	Trần Quốc Hùng	Thành viên	27/05/2023	Cử nhân kinh tế

2.2 Hoạt động của thành viên BKS

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

2.3 Kết quả thẩm định BCTC năm 2025

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

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

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

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

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

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

Ban giám đốc đã phát huy cao nhất vai trò lãnh đạo, quản lý và điều hành trong sản xuất đồng thời đề ra các biện pháp, quyết sách hợp lý để tháo gỡ khó khăn, tận dụng tối đa mọi nhân tài vật lực để hoàn thành tốt nhất nghị quyết đại hội cổ đông năm 2025.

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

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

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

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

Các hoạt động của Công ty trong năm qua tuân thủ đúng Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ của Công ty, các quy định liên quan và chấp hành đúng nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết của HĐQT. Hoạt động công bố thông tin của Công ty cũng tuân thủ theo các quy định hiện hành.

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

a. Thù lao:

*** Tổng mức thù lao đã chi trả trong năm 2025: 840.000.000 đồng, cụ thể**

Thù lao Hội đồng quản trị:

TT	Họ và tên	Chức danh	Tiền thù lao (đồng/tháng)
1	Nguyễn Hồng Sơn	CT-HĐQT	15.000.000 đồng /tháng
2	Nguyễn Duy Hiền	TV-HĐQT	9.000.000 đồng/tháng
3	Trần Văn Hoàn	TV-HĐQT	9.000.000 đồng/tháng
4	Đoàn Quang Lê	TV-HĐQT	9.000.000 đồng/tháng
5	Nguyễn Hoàng Phương Nga	TV-HĐQT	9.000.000 đồng/tháng

Thù lao Ban Kiểm soát

TT	Họ và tên	Chức danh	Tiền thù lao (đồng/tháng)
1	Phan Đăng Dũng	Tr. BKS	9.000.000 đồng/tháng
2	Nguyễn Thị Minh	TV-BKS	5.000.000 đồng/tháng
3	Trần Quốc Hùng	TV-BKS	5.000.000 đồng/tháng

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

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

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành))	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
1	Bà: Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	Cổ đông lớn	CCCD số 042161007990 cấp ngày 02/07/2021	Phường Trường Vinh - tỉnh Nghệ An	Tháng 1+ 6+7/2025	58/NQ-HĐQT ngày 19/11/2025	Công ty trả gốc tiền vay 22.055 triệu đồng	
					Hàng tháng trong năm 2025		Công ty trả lãi tiền vay	

							1.001 triệu đồng	
					Tháng 2+3+8+9+10+11+12/2025		Công ty vay 36.345 triệu đồng	
2	Ông: Nguyễn Hồng Hải	Anh ruột của Chủ tịch HDQT	CCCD số 040062003442 cấp ngày 22/04/2021	Phường Trường Vinh - tỉnh Nghệ An	Tháng 12/2025	58/NQ- HDQT ngày 19/11/2025	Công ty vay 3.500 triệu đồng	
3	Công ty cổ phần thương mại Trung Đô	Công ty con	ĐKKD số 2902246291 do Sở Tài chính tỉnh Nghệ An cấp ngày 15/09/2025	Phường Trường Vinh- tỉnh Nghệ An	Tháng 12/2025	61/NQ- HDQT ngày 19/12/2025	Phân phối sản phẩm gạch ốp lát, đá nung kết : 9.115 triệu đồng Cho thuê phương tiện vận tải, thiết bị : 19 triệu đồng	
4	Ông Trần Quốc Hùng	Thành viên BKS	CCCD số 040076013968 Ngày cấp: 20/07/21	Phường Quang Trung- tỉnh Nghệ An	Tháng 1+12/2025 Tháng 1+12/2025 Tháng 4/2025		Công ty trả gốc tiền vay 4.300 triệu đồng Công ty trả lãi tiền vay 768 triệu đồng Công ty vay 400 triệu đồng	
5	Bà : Nguyễn Hoàng Phương Nga	Thành viên HDQT	CCCD số 040189002155 cấp ngày 31/07/2024	Căn hộ m23210, toà nhà HH2(M2), tổ hợp Vinhhomes Metropoli, 29- Phố Liễu Giai,	Hàng tháng trong năm 2025	58/NQ- HDQT ngày 19/11/2025	Công ty trả gốc vay 1.500 triệu đồng Công ty trả lãi vay 855 triệu đồng	

				Phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội				
--	--	--	--	----------------------------------	--	--	--	--

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

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

- Chỉ đạo và tăng cường công tác kiểm tra kiểm soát đảm bảo cho các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị; các quy định của pháp luật và quy chế quản lý nội bộ được thực thi trong toàn Công ty;
- Tiếp tục hoàn thiện các quy trình và quy chế nhằm tăng cường hiệu quả hoạt động của bộ máy đảm bảo Công ty thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

VI. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

1. Đánh giá tác động lên môi trường

Công ty cổ phần Trung Đô luôn đặt trách nhiệm bảo vệ môi trường lên hàng đầu trong chiến lược phát triển bền vững. Chúng tôi không ngừng nỗ lực tuân thủ các quy định pháp luật về môi trường, áp dụng công nghệ sản xuất tiên tiến nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến hệ sinh thái. Công ty đã đầu tư vào hệ thống xử lý nước thải, kiểm soát khí thải và tối ưu hóa quy trình sản xuất để tiết kiệm năng lượng, giảm thiểu rác thải công nghiệp. Bên cạnh đó, Trung Đô còn tích cực tham gia các chương trình bảo vệ môi trường, hợp tác với các tổ chức chuyên môn để nâng cao nhận thức và thúc đẩy các giải pháp xanh trong hoạt động kinh doanh. Những nỗ lực này không chỉ giúp công ty tuân thủ các quy định hiện hành mà còn thể hiện cam kết mạnh mẽ trong việc phát triển bền vững, góp phần bảo vệ môi trường và cộng đồng.

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

Công ty cổ phần Trung Đô luôn ý thức rõ vai trò và trách nhiệm của mình đối với cộng đồng địa phương, xem đây là một phần không thể thiếu trong chiến lược phát triển bền vững. Công ty đã triển khai nhiều chương trình hỗ trợ cộng đồng, bao gồm tài trợ xây dựng nhà ở cho người nghèo, Tết vì người nghèo với kinh phí hàng trăm triệu đồng. Những đóng góp này không chỉ thể hiện trách nhiệm xã hội của Trung Đô mà còn góp phần xây dựng một cộng đồng phát triển bền vững.

VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Đính kèm).

Nghệ An, ngày 30 tháng 4 năm 2025

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Duy Hiền

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 – 61
<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>07 – 10</i>
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2025</i>	<i>11</i>
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm 2025</i>	<i>12 – 13</i>
<i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025</i>	<i>14 – 60</i>
<i>PHỤ LỤC 1: Chi tiết các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi</i>	<i>61</i>

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

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

Trong quá trình hoạt động Công ty đã (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 tài chính 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 31/12/2025: 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 : 2 9 0 0 3 2 4 2 7 2

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 61).

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

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 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 hợp nhất.

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

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
Ông Nguyễn Nam Khánh	Kế toán trưởng

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho 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 hợp nhất 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 hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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 hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 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 hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Luật chứng khoán sửa đổi số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các thông tư, nghị định hướng dẫn thi hành, công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Nghệ An, ngày 30 tháng 03 năm 2026
Thay mặt Ban Giám đốc

Giám đốc



Nguyễn Duy Hiền

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Trung Đô được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 07 đến trang 61, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất 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 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

Phó Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên



Phạm Văn Tuấn

GCNĐKHNKT số: 4497-2023-124-1

Nguyễn Thị Thúy

GCNĐKHNKT số: 6229-2023-124-1

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		620.124.469.135	584.129.104.268
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	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. 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		130.891.532.170	95.278.553.663
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	133.720.921.671	97.922.860.251
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	8.033.164.479	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 về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	9.476.519.936	10.475.659.373
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(20.339.073.916)	(19.015.860.106)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	472.807.666.010	462.958.040.555
1. Hàng tồn kho	141		475.692.013.817	466.336.845.305
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.884.347.807)	(3.378.804.750)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.955.640.000	15.001.728.320
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	4.177.337.069	1.627.625.069
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.923.270.632	10.527.394.033
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	3.855.032.299	2.846.709.218
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		964.945.630.582	997.433.396.697
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.893.591.341	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	2.893.591.341	233.767.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		774.884.957.232	824.009.665.750
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	771.542.364.639	824.009.665.750
- Nguyên giá	222		1.475.680.633.963	1.457.414.567.664
- Giá trị hao mòn lũy 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 lũy kế	226		(175.925.926)	-
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 lũy 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	V.12	94.769.181.249	100.239.930.974
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(27.561.346.201)	(25.456.795.404)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		90.137.374.762	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	90.137.374.762	70.991.957.086
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
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		29.821.872.199	27.334.871.290
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	29.821.872.199	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		1.585.070.099.717	1.581.562.500.965

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		815.451.032.673	816.992.432.225
I. Nợ ngắn hạn	310		477.179.402.985	440.125.993.270
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	67.226.213.798	80.540.125.086
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	8.869.971.642	5.558.851.857
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	1.788.123.229	4.577.101.531
4. Phải trả người lao động	314		9.279.857.607	8.327.078.588
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	7.095.869.628	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	5.561.221.291	6.542.570.215
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	68.739.439.971	69.951.508.582
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	306.177.956.845	251.678.166.250
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	2.317.179.638
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	2.440.748.974	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		338.271.629.688	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	325.902.909.225	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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN		Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		769.619.067.044	764.570.068.740
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	765.149.099.451	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		70.108.165.888	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		158.820.284.763	153.851.560.581
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		153.851.560.581	140.243.566.788
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		4.968.724.182	13.607.993.793
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		398.554.478	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	V.24	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		1.585.070.099.717	1.581.562.500.965

Lập ngày 30 tháng 03 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

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	467.955.022.286	483.049.215.328
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	2.597.526.323	3.376.376.704
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		465.357.495.963	479.672.838.624
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	384.946.935.563	407.194.231.400
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		80.410.560.401	72.478.607.224
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	82.636.848	248.229.170
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	42.602.244.204	44.386.793.563
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		42.436.942.641	43.809.671.573
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	19.586.036.085	22.183.870.345
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	11.178.053.562	20.576.503.747
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.126.863.398	(14.420.331.261)
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.883.725.950	37.124.030.668
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.982.790.130	1.313.621.347
13. Lợi nhuận khác	40		(99.064.180)	35.810.409.321
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.027.799.218	21.390.078.060
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	1.860.520.558	7.782.084.267
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.167.278.660	13.607.993.793
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		4.968.724.182	13.607.993.793
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		198.554.478	-
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		172	454
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71			

Lập ngày 30 tháng 03 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

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.027.799.218	21.390.078.060
2. Điều chỉnh cho các khoản			117.389.167.502	124.228.939.254
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		76.060.547.455	79.734.092.779
- Các khoản dự phòng	03		(959.505.828)	398.269.798
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		165.301.563	358.098.427
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(314.118.329)	(71.193.323)
- Chi phí lãi vay	06		42.436.942.641	43.809.671.573
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		124.416.966.720	145.619.017.314
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(32.995.681.503)	26.574.981.889
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(9.849.625.455)	33.764.978.962
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(21.392.004.977)	(57.629.970.760)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(5.036.712.909)	3.089.300.011
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(38.803.148.504)	(39.753.901.266)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.079.122.920)	(8.680.876.108)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(110.780.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		8.149.890.452	102.983.530.042

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
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		(27.136.260.285)	(28.585.520.464)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định 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		-	(1.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		80.000.000	8.472.313.886
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		82.636.848	71.193.323
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(26.742.141.956)	(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 hữu	31		200.000.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		471.743.640.584	500.618.508.901
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(455.294.457.256)	(560.580.371.318)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(544.202.000)	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.933.880.600)	(25.321.855.905)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		14.171.100.728	(85.283.718.322)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(4.421.150.776)	(3.342.201.535)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	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 năm	70	V.1	5.469.630.955	9.890.781.731

Lập ngày 30 tháng 03 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

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp:

Các đơn vị trực thuộc:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Nhà máy Trung Đô Slab Stone	Xã Văn Kiêu, tỉnh Nghệ An
Nhà máy Granite Trung Đô	Số 153, Đường Đặng Thai Mai, KCN Bắc Vinh, Xóm Vinh Xuân, 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, tỉnh 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.

Công ty con:

Tên Công ty	Địa chỉ	Số cổ phần	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần thương mại Trung Đô	Tầng 3 tòa nhà Trungdo CT21, số 42, Đường Lê nin, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An	80.000	80	80	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

(i) Công ty con của Công ty góp vốn và nắm quyền biểu quyết trực tiếp.

6. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC:** Số liệu trên BCTC Hợp nhất năm 2025 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu BCTC Tổng hợp năm 2024, do Công ty con Công ty Cổ phần thương mại Trung Đô được góp vốn thành lập vào ngày 15/09/2025.

7. Nhân viên

Số lao động làm việc tại 31/12/2025 là 468 nhân viên, tại 31/12/2024 là 492 nhân viên.

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của công ty 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).

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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 và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 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 và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 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 hợp nhất

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

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

Luật kế toán đã có hiệu lực từ ngày 01/01/2017, trong đó bao gồm quy định về Đánh giá và Ghi nhận theo giá trị hợp lý, tuy nhiên chưa có hướng dẫn cụ thể cho vấn đề này; theo đó, Ban giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

- Công cụ tài chính được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành,*
- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;*
- Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a và b trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.*

4. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con do Công ty mẹ kiểm soát được lập tại ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty này.

Kết quả hoạt động của công ty con được thành lập trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày thành lập công ty con đó.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty mẹ và các Công ty con cũng như giữa các Công ty con với nhau được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

5. Hợp nhất kinh doanh

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

6. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay và các khoản đầu tư tài chính.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả và các khoản vay.

7. 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.

8. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

- 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).

9. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

10. 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.

11. 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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.

12. 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.

13. 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:

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

14. Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

Các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính nếu theo các điều khoản của hợp đồng, Công ty mẹ và công ty con đã nhận phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu. Tài sản cố định hữu hình dưới hình thức thuê tài chính được thể hiện bằng số tiền tương đương với số thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cố định và giá trị hiện tại của các khoản tiền thuê tối thiểu, tính tại thời điểm bắt đầu thuê, trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Khấu hao của tài sản cố định hữu hình thuê tài chính được hạch toán theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình thuê tài chính. Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình thuê tài chính nhất quán với tài sản cố định hữu hình được nêu ở trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

15. 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.

16. 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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:

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

- 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.

21. 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.

22. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

23. 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.

24. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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.

25. 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).

26. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

27. 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....

28. 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, thuê 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...).

29. 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.

30. Bên liên quan

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.987.150.768	1.060.381.941
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.482.480.187	8.830.399.790
Cộng	5.469.630.955	9.890.781.731

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Số cuối năm		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 - CN Nghệ An (*)	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 Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An.

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Phượng Hoàng Pnix.	32.945.755.403	965.185.022
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Taseco	9.257.972.164	9.257.972.164
Công ty TNHH Vĩ Năng	5.440.055.966	8.064.532.003
Các khách hàng khác	86.077.138.138	79.635.171.062
Cộng	133.720.921.671	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 Vinh được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 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 Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Sacmi Singapore Pte Ltd	4.837.015	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 TNHH máy móc FULI Việt Nam	3.600.000.000	-
Các đối tượng khác	3.782.227.027	4.580.963.679
Cộng	8.033.164.479	5.895.894.145

5. Phải thu về cho vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho Ông Biện Văn Luận vay	-	80.000.000
	-	80.000.000

6. Phải thu khác**a) Ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	253.278.000	-	253.278.000	-
Tạm ứng cho thành viên có liên quan	253.278.000	-	253.278.000	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	9.223.241.936	-	10.222.381.373	-
Tạm ứng	2.990.540.728	-	2.601.306.515	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	2.421.092.341	-
Các khoản phải thu khác	6.232.701.208	-	5.199.982.517	-
Cộng	9.476.519.936	-	10.475.659.373	-

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	2.893.591.341	-	233.767.000	-
Cộng	2.893.591.341	-	233.767.000	-

7. Nợ xấu

Chi tiết các khoản nợ xấu được trình bày tại phụ lục 1 (trang 60).

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	72.410.204.978	-	64.677.380.551	-
Công cụ, dụng cụ	1.368.067.180	-	1.393.953.066	-
Chi phí SXKD dở dang	82.103.981.918	-	109.086.362.693	-
Thành phẩm	317.452.387.468	(2.884.347.807)	289.960.397.729	(3.378.804.750)
Hàng hoá	2.357.372.273	-	1.218.360.526	-
Hàng gửi đi bán	-	-	390.740	-
Cộng	475.692.013.817	(2.884.347.807)	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 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
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.373.510.453	1.627.625.069
Chi phí trả trước khác	1.803.826.616	-
Cộng	4.177.337.069	1.627.625.069

b) Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	14.547.709.714	14.893.397.866
Tiền cấp quyền khai thác đất, khoáng sản tại mỏ Tân Kỳ	476.505.732	27.298.762
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.425.405.842	2.974.526.927
Tiền cấp quyền khai thác đất, khoáng sản tại mỏ Nghi Văn	9.297.161.406	9.439.647.735
Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tại mỏ Đồi Cơn Mít	3.075.089.505	-
Cộng	29.821.872.199	27.334.871.290

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

10. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, 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	-	6.694.822.952	4.140.557.926	-	-	10.835.380.878
- Đầu tư XDCB hoàn thành	1.599.055.783	7.838.890.531	-	-	-	9.437.946.314
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.007.260.893)	-	-	-	(2.007.260.893)
Số dư cuối năm	277.913.070.075	1.096.373.769.583	100.004.829.889	810.356.420	578.607.996	1.475.680.633.963
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	38.509.374.072	306.422.851.894	94.349.956.230	810.356.420	429.705.209	440.522.243.825
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	106.259.131.160	445.350.526.855	80.427.070.752	810.356.420	557.816.726	633.404.901.914
- Tăng do khấu hao trong năm	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)
Số dư cuối năm	121.657.169.138	496.167.829.211	84.939.707.552	810.356.420	563.207.002	704.138.269.324
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	170.054.883.132	638.496.790.138	15.437.201.211	-	20.791.270	824.009.665.750
Tại ngày cuối năm	156.255.900.937	600.205.940.372	15.065.122.337	-	15.400.994	771.542.364.639

Một số Tài sản cố định có nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 998.505.790.227 đồng và 649.796.745.164 đồng đang thế chấp tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – chi nhánh Vinh, ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Nghệ An.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**11. Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính**

	Máy móc, thiết bị	Cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	-	-
- Thuê tài chính trong năm	3.518.518.519	3.518.518.519
Số dư cuối năm	3.518.518.519	3.518.518.519
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	-	-
- Khấu hao trong năm	175.925.926	175.925.926
Số dư cuối năm	175.925.926	175.925.926
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	-	-
Tại ngày cuối năm	3.342.592.593	3.342.592.593

12. 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 năm	-	-	-
Số cuối năm	1.000.000.000	(1.000.000.000)	-

13. 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
Bán trong năm	(5.470.749.725)	1.039.442.429	(4.431.307.296)
Khấu hao trong năm	-	(3.143.993.226)	(3.143.993.226)
Số cuối năm	94.769.181.249	(27.561.346.201)	67.207.835.048

Một số BĐS đầu tư có nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 23.270.437.635 đồng và 12.701.240.679 đồng đang được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – chi nhánh Vinh, ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – 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 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 31 tháng 12 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

14. 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 tăng/giảm khác	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	1.810.477.185	8.272.930.630	10.083.407.815	-	-
Xây dựng cơ bản dở dang	69.181.479.901	35.079.885.538	9.437.946.314	4.686.044.363	90.137.374.762
Dự án nhà máy gạch Trung Đô Nghi Văn (*)	29.409.980.992	7.278.512.825	-	-	36.688.493.817
Dự án khu công nghiệp Nam Cẩm	15.692.570.948	2.925.937.610	-	-	18.618.508.558
Dự án Nhà máy chế biến nguyên liệu Trung Đô Tân Kỳ tại xã Tân Hợp Tân Kỳ	5.862.263.086	20.364.930.053	-	113.369.521	26.113.823.618
Công trình khác	18.216.664.875	4.510.505.050	9.437.946.314	4.572.674.842	8.716.548.769
Cộng	70.991.957.086	43.352.816.168	19.521.354.129	4.686.044.363	90.137.374.762

(*) 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 26/8/2021 UBND tỉnh Nghệ An đã có quyết định số 87/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô tại xã Nghi Văn và xã Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc (đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 656/QĐ-UBND ngày 13/02/2018, điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 5439/QĐ-UBND ngày 10/12/2018). Tổng mức đầu tư dự kiến của dự án điều chỉnh là 2.400 tỷ đồng, trong đó vốn tự có của Công ty chiếm 22,00% 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 Vinh.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**15. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Phương Hoàng PNIX	15.361.804.430	15.361.804.430	18.464.352.840	18.464.352.840
Công ty TNHH Esmalglass Itaca Việt Nam	188.100.091	188.100.091	4.730.841.809	4.730.841.809
Các nhà cung cấp khác	51.676.309.277	51.676.309.277	57.344.930.437	57.344.930.437
Cộng	67.226.213.798	67.226.213.798	80.540.125.086	80.540.125.086

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	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	6.916.151.042	3.604.620.611
Cộng	8.869.971.642	5.558.851.857

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
		VND	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	50.785.058.395	50.736.899.862	48.158.533	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	99.094.817	99.094.817	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	26.592.359	31.415.195	5.922.890	-	1.100.054
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.602.843.281	-	1.860.520.558	8.079.122.920	268.543.097	2.884.302.179
Thuế thu nhập cá nhân	593.256.418	-	793.913.675	1.025.527.733	361.642.360	-
Thuế tài nguyên	60.448.094	-	3.751.644.738	3.232.917.907	579.174.925	-
Tiền thuế đất	-	2.820.116.859	2.334.161.985	483.675.192	-	969.630.066
Thuế bảo vệ môi trường	373	-	1.036.687.835	843.835.632	192.852.576	-
Các loại thuế khác	1.879.749	-	296.314.338	296.314.338	1.879.749	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	318.673.616	-	1.651.105.720	1.633.907.347	335.871.989	-
Cộng	4.577.101.531	2.846.709.218	62.639.917.256	66.437.218.638	1.788.123.229	3.855.032.299

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 hợp nhất 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% hoặc 8% từng thời điểm tùy thuộc chính sách Nhà nước.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả	3.633.794.137	4.055.770.307
Tạm tính giá trị thực hiện dịch vụ theo hợp đồng số 0207 phải trả Công ty Pnix	990.000.000	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	50.135.000	135.000
	7.095.869.628	8.081.882.549

19. 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.

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
a) Ngắn hạn		
<i>Phải trả bên liên quan</i>	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
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	44.420.734.968	45.173.597.829
Kinh phí công đoàn	3.832.943.587	3.248.018.315
Kinh phí bảo trì tòa N03-T6	-	-
Kinh phí bảo trì tòa nhà chung cư CT21-Trungdo Tower	4.194.968.380	4.309.302.110
Bảo hiểm xã hội	449.355.087	585.913.380
Phải trả cổ tức	9.511.991.546	11.445.872.146
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.593.177.802	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	22.838.298.566	22.348.883.538
	68.739.439.971	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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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 dự kiến 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 thừa đất số 04, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327480 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 19/09/2003, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 643TC7/NHNT ký ngày 05/11/2007 giữa Ngân hàng và Công ty.
- Tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327478 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003, tài sản gắn liền với đất của Công ty thuộc thừa đất số 66, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327477 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003 và tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất thuộc thừa 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.
- 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

- Thẻ chấp tài sản là sản 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.
- Thẻ chấp tài sản là sản thương mại ST2 - Tầng 2, 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 268596 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 133/TC24-NAN ngày 26/12/2024 ký giữa Ngân hàng và Công ty.
- Thẻ chấp tài sản là sản thương mại ST1 - Tầng 1, 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 268598 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 25/TC25-NAN ngày 19/03/2025 ký giữa Ngân hàng và Công ty.
- Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô trộn bê tông, biển số 37H-083.85 thuộc quyền sở hữu của Công ty. Chi tiết về tài sản thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 116/TC24-NAN ngày 16/12/2024 ký giữa Ngân hàng và Công ty.
- Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô trộn bê tông, biển số 37H-083.13 thuộc quyền sở hữu của Công ty. Chi tiết về tài sản thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 117/TC24-NAN ngày 16/12/2024 ký giữa Ngân hàng và Công ty.
- Thẻ chấp tài sản là 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 thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 138/TC18-NAN ngày 24/09/2018 ký giữa Ngân hàng và Công ty.
- Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô bơm bê tông, biển số 37H-169.31 thuộc quyền sở hữu của Công ty. Chi tiết về tài sản thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 85/TC25-NAN ngày 29/08/2025 ký giữa Ngân hàng và Công ty.
- Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô trộn bê tông, biển số 37H-145.18 thuộc quyền sở hữu của Công ty. Chi tiết về tài sản thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 84/TC25-NAN ngày 29/08/2025 ký giữa Ngân hàng và Công ty.
- Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô trộn bê tông, biển số 37H-146.17 thuộc quyền sở hữu của Công ty. Chi tiết về tài sản thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 83/TC25-NAN ngày 29/08/2025 ký giữa Ngân hàng và Công ty.
- (b) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024-HĐCVHM/NHCT442-TRUNGDO ký ngày 18 tháng 07 năm 2024 với hạn mức 150.000.000.000 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.
Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2025-HĐCVHM/NHCT442-TRUNGDO ký ngày 08/08/2025 với hạn mức 120.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức từ ngày 08/08/2025 đến ngày 31/07/2026 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 Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 05-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đồ 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 Đồ 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 ĐỒ ngày 17/12/2019 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đồ 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 ĐỒ ký kết ngày 09/09/2022 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đồ 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 ĐỒ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đồ 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 ĐỒ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đồ 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 ĐỒ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đồ 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 Đồ 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 Đồ 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 Đồ 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 Đồ 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 01-2013/HĐTC ngày 26/10/2013 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đồ 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 ĐỒ ký ngày 12/09/2022 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đồ với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

(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.

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, thời hạn duy trì hạn mức từ ngày giao kết hợp đồng đến ngày 19 tháng 02 năm 2026 nhằm mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, 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.

- Hàng hóa, quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ theo Hợp đồng thế chấp số 281577.25.810.2122685.BD ngày 03/03/2025.

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 sang vay và nợ ngắn hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	151.327.855.044	393.309.622.785	-	(353.761.327.672)	190.876.150.157
Vay ngắn hạn các bên liên quan	51.118.000.000	40.245.000.000	-	(31.455.000.000)	59.908.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	18.441.322.800	26.719.000.000	-	(37.130.000.000)	8.030.322.800
Vay dài hạn đến hạn trả	30.790.988.406	-	46.308.467.888	(30.790.988.406)	46.308.467.888
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	-	-	1.055.016.000	-	1.055.016.000
Cộng	251.678.166.250	460.273.622.785	47.363.483.888	(453.137.316.078)	306.177.956.845

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

b, Vay và nợ thuế 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)	318.146.379.504	318.146.379.504	362.381.115.392	362.381.115.392
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - VND (b)	5.294.871.100	5.294.871.100	2.116.603.100	2.116.603.100
Nợ thuế tài chính	2.461.658.621	2.461.658.621		
	325.902.909.225	325.902.909.225	364.497.718.492	364.497.718.492

(a) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 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 dự án đầu tư số 01/2019-HĐCVDADT/NHCT442-TRUNGDO ký ngày 19 tháng 12 năm 2019 với số tiền cam kết cho vay 20.700.000.000 đồng nhằm mục đích thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án: Đầu tư xây dựng tăng trưởng, khu từ đất nguyên liệu; thời hạn cho vay là 72 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất cho vay trong Hợp đồng này là lãi suất điều chỉnh, được xác định và điều chỉnh theo các quy định của ngân hàng. Khoản vay 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.

(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 VND là: cố định 8,6%/năm trong 02 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên; sau thời hạn 02 năm, lãi suất cho vay được áp dụng lãi suất cho vay thông thường theo quy định lãi suất cho vay trung dài hạn của VCB trong từng thời kỳ và được ghi trên giấy nhận nợ, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 8,6%. Khoản vay được đảm bảo bởi các tài sản đã thế chấp tại ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An theo hợp đồng tín dụng hạn mức được sửa đổi bởi Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

cho vay từng lần trung dài hạn số 211/HETD20/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	
	Giá trị	VND	Số có khả năng trả nợ	VND	Số tiền vay phát sinh	VND	Số tiền vay đã trả	VND	Giá trị	VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	362.381.115.392		-		(43.484.735.888)		(750.000.000)		318.146.379.504	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.116.603.100		7.409.141.178		(2.823.732.000)		(1.407.141.178)		5.294.871.100	
Nợ thuê tài chính	-		4.060.876.621		(1.055.016.000)		(544.202.000)		2.461.658.621	
Cộng	364.497.718.492		11.470.017.799		(47.363.483.888)		(2.701.343.178)		325.902.909.225	

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**22. 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	-	(55.780.000)	1.285.088.488
Quỹ phúc lợi	1.210.660.486	-	(55.000.000)	1.155.660.486
Số cuối năm	2.551.528.974	-	(110.780.000)	2.440.748.974

23. 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 năm	-	-
Số cuối năm	9.303.070.370	9.303.070.370

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

24. 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	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 năm này	-	-	-	4.968.724.182	198.554.478	5.167.278.660
Dịch vụ tư vấn chào bán ra công chúng (giai đoạn I) theo hợp đồng số 164/2025 và BB nghiệm thu kết quả công việc	-	(82.500.000)	-	-	-	(82.500.000)
Vốn góp các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	200.000.000	200.000.000
Số dư cuối năm	300.000.000.000	70.108.165.888	235.822.094.322	158.820.284.763	398.554.478	765.149.099.451

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**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-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 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) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Giá trị vốn góp của cổ đông không kiểm soát	200.000.000	-
Lợi nhuận/ (lỗ) thuần trong năm	198.554.478	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Chia lợi nhuận, cổ tức	-	-
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-
Biến động khác	-	-
Số cuối năm	398.554.478	-

25. Nguồn kinh phí và quỹ khác**a) Nguồn kinh phí**

	Năm nay	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 năm	2.819.505.048	2.819.505.048

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**b) Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.886.242.901	2.122.023.257
Khấu hao TSCĐ hình thành từ nguồn kinh phí sự nghiệp	(235.780.356)	(235.780.356)
Số cuối năm	1.650.462.545	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.

26. Các khoản mục ngoài bảng Cân đối kế toán**a, Ngoại tệ các loại**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dollar Mỹ (USD)	491,72	533,25
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 HỢP NHẤT**1. Doanh thu bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng doanh thu	467.955.022.286	483.049.215.328
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	403.670.292.997	387.471.618.194
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.606.036.950	17.181.674.266
Doanh thu kinh doanh bất động sản	47.041.939.146	76.928.055.169
Doanh thu khác	636.753.193	1.467.867.699
Các khoản giảm trừ doanh thu	(2.597.526.323)	(3.376.376.704)
Hàng bán bị trả lại	(1.806.147.515)	(1.938.834.242)
Chiết khấu thương mại	(29.777.520)	(231.807.912)
Giảm giá hàng bán	(761.601.288)	(1.205.734.550)
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	465.357.495.963	479.672.838.624

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán	362.536.222.998	360.472.783.002
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.190.465.225	12.517.494.225
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	11.999.389.968	32.126.469.586
Giá vốn của hoạt động khác	1.220.857.372	2.077.484.587
Cộng	384.946.935.563	407.194.231.400

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	41.000.000	-
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	9.829.017	11.542.374
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)
Lãi trái phiếu	-	59.071.918
Cộng	82.636.848	248.229.170

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí về thuê tài sản	186.959.510	-
Chi phí lãi vay	42.249.983.131	43.809.671.573
Chênh lệch tỷ giá	165.301.563	577.121.990
Cộng	42.602.244.204	44.386.793.563

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	16.111.112	743.452.566
Chi phí nhân công	3.693.206.132	3.449.732.214
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	41.206.017	28.061.952
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.284.794.716	1.408.834.342
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.030.168.707	8.647.904.337
Chi phí khác bằng tiền	5.520.549.401	7.905.884.934
Cộng	19.586.036.085	22.183.870.345

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	5.799.836.899	7.472.746.089
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	15.685.185	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	348.443.496	398.443.483
Thuế, phí và lệ phí	2.666.900.408	4.555.883.880
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	(959.505.828)	398.269.798
Trích lập quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	3.764.012.266
Chi phí dịch vụ mua ngoài	951.110.008	960.239.470
Chi phí khác bằng tiền	2.355.583.394	3.026.908.761
Cộng	11.178.053.562	20.576.503.747

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**7. Thu nhập khác**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	231.481.481	-
Tiền phạt thu được	5.183.448	3.673.100
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	995.328.385	-
Tăng thu nhập giá trị còn lại phục vụ KHCN chuyển giao sang SXKD	-	36.251.865.936
Vật tư thừa do kiểm kê	-	518.568.494
Thu nhập bất thường khác	632.394.665	349.923.138
Cộng	1.883.725.950	37.124.030.668

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Phạt nộp chậm thuế, truy thu thuế	723.556.900	832.897.730
Thanh lý công cụ, dụng cụ	747.404.835	151.133.449
Chi thanh toán chi phí điều trị và bồi thường TNLĐ	63.605.625	61.336.764
Xử lý công nợ tồn đọng	76.470.896	25.695.165
Các khoản bị phạt khác	-	238.778.239
Chi phí khác	270.851.874	-
Tiền ủng hộ	10.000.000	3.780.000
Tiền phạt vi phạm hành chính	90.900.000	-
Cộng	1.982.790.130	1.313.621.347

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Thuế TNDN của Công ty Cổ phần Trung Đô		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	5.766.483.733	21.390.078.060
Các khoản điều chỉnh tăng	6.181.129.132	12.486.032.332
- Các khoản tiền phạt, chậm nộp, truy thu thuế	728.680.032	1.053.167.092
- Chi phí lãi vay bị loại do giao dịch liên kết	5.152.725.914	11.367.802.626
- Xóa công nợ không thể thu hồi	18.673.186	5.062.614
- Chi ủng hộ các đoàn thể	33.000.000	60.000.000
- Chi phí khác	150.250.000	-
- Phạt vi phạm hành chính	97.800.000	-
Các khoản điều chỉnh giảm	5.472.918.824	120.501.677
Điều chỉnh giảm lợi nhuận nội bộ đã ghi nhận lợi nhuận tính thuế năm 2019	318.106.202	120.501.677
Chuyển lỗ sản xuất kinh doanh năm 2024	5.154.812.622	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	6.474.694.041	38.910.421.337
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp trong năm	1.294.938.808	7.782.084.267
Điều chỉnh chi phí Thuế TNDN phải nộp trong năm theo QĐ thanh tra thuế số 969/QĐ/CT ngày 27/2/2025 vào chi phí thuế hiện hành	297.038.653	-
Tổng thuế TNDN phải nộp của Công ty Cổ phần Trung	1.591.977.461	7.782.084.267
Thuế TNDN của Công ty Cổ phần thương mại Trung Đô		
Thu nhập chịu thuế	1.342.715.485	-
Thuế suất	20%	-
Thuế TNDN phải nộp trong năm	268.543.097	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	1.860.520.558	7.782.084.267

Do ảnh hưởng bởi Luật thuế TNDN năm 2025 số 67/2025 ban hành ngày 14/6/2025 cùng Nghị định 320/2025/NĐ-CP của Chính phủ cho phép bù trừ giữa lãi/ lỗ hoạt động sản xuất kinh doanh và bất động sản nên trình bày lại số liệu thuế 2024 để so sánh.

Chi tiết số lỗ năm 2024:

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Năm trước
	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(17.640.844.954)
Các khoản điều chỉnh tăng	12.486.032.332
- Các khoản tiền phạt, chậm nộp, truy thu thuế	1.053.167.092
- Chi phí lãi vay bị loại do giao dịch liên kết	11.367.802.626
- Xóa công nợ không thể thu hồi	5.062.614
- Chi ủng hộ các đoàn thể	60.000.000
Thu nhập chịu thuế TNDN	(5.154.812.622)
Thuế suất	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	-
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản	
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	39.030.923.014
Các khoản điều chỉnh tăng	-
Các khoản điều chỉnh giảm	120.501.677
Điều chỉnh giảm lợi nhuận nội bộ đã ghi nhận lợi nhuận tính thuế năm 2019	120.501.677
Thu nhập chịu thuế TNDN	38.910.421.337
Thuế suất	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuế suất 20%)	7.782.084.267
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	7.782.084.267

10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.167.278.660	13.607.993.793
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.167.278.660	13.607.993.793
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	172	454

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**11. Chi phí sản xuất theo yếu tố**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	237.819.003.781	246.087.521.016
Chi phí nhân công	59.967.236.517	48.168.763.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	76.060.547.455	76.807.507.960
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.970.364.056	23.863.906.383
Chi phí khác	32.155.786.540	30.499.906.720
Cộng	438.972.938.350	425.427.605.079

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**1. Giao dịch không bằng tiền**

Trong năm công ty phát sinh giao dịch không bằng tiền như sau:

	Năm nay	Năm trước
Bù trừ công nợ Tổng công ty xây dựng Hà Nội với tiền chi trả cổ tức	459.205.750	

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
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	Cố đông lớn, vợ ông Nguyễn Hồng Sơn
11	Ông Nguyễn Hồng Hải	Em ruột ông Nguyễn Hồng Sơn
12	Ông Trần Việt Anh	Con rể ông Nguyễn Hồng Sơn
13	Bà Nguyễn Thị Thu Trang	Vợ ông Nguyễn Nam Khánh

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Nguyễn Duy Hiền		
<i>Trả tiền vay cá nhân</i>	-	850.000.000
Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh		
<i>Cho công ty vay tiền</i>	36.345.000.000	15.650.000.000
<i>Trả tiền vay cá nhân</i>	22.055.000.000	21.450.000.000
Ông Nguyễn Hồng Hải		
<i>Cho công ty vay tiền</i>	3.500.000.000	-
<i>Trả tiền vay cá nhân</i>	2.000.000.000	2.300.000.000
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga		
<i>Cho công ty vay tiền</i>	-	15.000.000.000
<i>Trả tiền vay cá nhân</i>	1.500.000.000	1.375.000.000
Ông Trần Quốc Hùng		
<i>Cho công ty vay tiền</i>	400.000.000	-
<i>Trả tiền vay cá nhân</i>	4.300.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Trang		
<i>Cho công ty vay tiền</i>	-	-
<i>Trả tiền vay cá nhân</i>	1.600.000.000	-

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

<u>Họ tên</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Nguyễn Hồng Sơn		
Thu nhập từ lương, thưởng	269.059.778	258.893.616
Thu nhập từ Phụ cấp	180.000.000	180.000.000
Thu nhập từ Cổ tức	-	6.732.458.825
Ông Nguyễn Duy Hiền		
Thu nhập từ lương, thưởng	287.144.411	289.436.519
Thu nhập từ Phụ cấp	108.000.000	108.000.000
Thu nhập từ Cổ tức	150.786.375	452.359.125
Ông Trần Văn Hoàn		
Thu nhập từ lương, thưởng	160.205.713	210.573.429
Thu nhập từ Phụ cấp	108.000.000	108.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Họ tên	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ Cổ tức	111.799.800	335.399.400
Ông Đoàn Quang Lê		
Thu nhập từ lương, thưởng	228.153.922	220.426.844
Thu nhập từ Phụ cấp	108.000.000	108.000.000
Thu nhập từ Cổ tức	74.885.175	224.655.525
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga		
Thu nhập từ lương, thưởng	154.189.919	151.586.361
Thu nhập từ Phụ cấp	108.000.000	108.000.000
Thu nhập từ Cổ tức	-	4.958.978.625
Ông Phan Đăng Dũng		
Thu nhập từ lương, thưởng	157.210.002	150.042.902
Thu nhập từ Phụ cấp	108.000.000	108.000.000
Thu nhập từ Cổ tức	78.132.275	234.396.825
Bà Nguyễn Thị Minh		
Thu nhập từ lương, thưởng	148.875.924	111.039.800
Thu nhập từ Phụ cấp	60.000.000	60.000.000
Thu nhập từ Cổ tức	-	207.763.575
Ông Trần Quốc Hùng		
Thu nhập từ lương, thưởng	274.289.846	103.027.346
Thu nhập từ Phụ cấp	60.000.000	60.000.000
Thu nhập từ Cổ tức	13.463.875	40.391.625
Ông Nguyễn Nam Khánh		
Thu nhập từ lương, thưởng	187.074.405	180.264.227
Thu nhập từ Phụ cấp	-	-
Thu nhập từ Cổ tức	-	91.526.325
Ông Trần Việt Anh		
Thu nhập từ lương, thưởng	231.505.206	206.151.074
Thu nhập từ Phụ cấp	-	-
Thu nhập từ Cổ tức	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên chủ chốt và các cá nhân có liên quan với thành viên chủ chốt được trình bày tại thuyết minh V.21. Công ty không có giao dịch và công nợ phát sinh với bên liên quan khác.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

Năm nay	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
	doanh vật liệu xây dựng	doanh vật liệu xây dựng	doanh vật liệu xây dựng	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực khác	Lĩnh vực khác	
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	401.072.766.674			16.606.036.950		47.041.939.146		636.753.193		465.357.495.963
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	401.072.766.674			16.606.036.950		47.041.939.146		636.753.193		465.357.495.963
Chi phí trực tiếp của bộ phận	362.536.222.998			9.190.465.225		11.999.389.968		1.220.857.372		384.946.935.563
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	38.536.543.676			7.415.571.725		35.042.549.178		(584.104.179)		80.410.560.400
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận										30.764.089.647
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (không bao gồm doanh thu và chi phí tài chính)										49.646.470.753
Doanh thu hoạt động tài chính										82.636.848
Chi phí tài chính										42.602.244.204
Thu nhập khác										1.652.244.469
Chi phí khác										1.751.308.649
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành										1.860.520.558
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp										5.167.278.660
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	61.458.181.540			2.544.617.631		7.208.447.634		97.572.552		71.308.819.357
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	68.081.494.200			2.818.849.601		7.985.297.864		108.087.889		78.993.729.555

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng				Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối năm							
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.326.249.143.861	54.912.086.080	155.556.140.187	2.105.586.435	1.538.822.956.563		
Tài sản phân bổ cho bộ phận	29.302.540.615	1.213.243.861	3.436.903.343	46.521.449	33.999.209.268		
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					12.247.933.886		
Tổng tài sản					1.585.070.099.717		
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	78.375.142.806	3.245.048.344	9.192.642.844	124.430.344	90.937.264.338		
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	606.650.779.881	25.117.799.321	71.154.242.924	963.134.008	703.885.956.134		
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					20.627.812.202		
Tổng nợ phải trả					815.451.032.674		

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

B, Thông tin về khu vực địa lý

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

3. Quản lý rủi ro tài chính

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

A, Rủi ro tín dụng

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

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

B, Rủi ro thanh khoản

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

Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ	306.177.956.845	325.902.909.225	-	632.080.866.070
Phải trả người bán	67.226.213.798	-	-	67.226.213.798
Các khoản phải trả khác	85.115.167.206	3.065.650.093	-	88.180.817.299
Cộng	458.519.337.849	328.968.559.318	-	787.487.897.167
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, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**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	5.469.630.955	9.890.781.731	5.469.630.955	9.890.781.731
Phải thu khách hàng	113.381.847.755	97.922.860.251	113.381.847.755	97.922.860.251
Phải thu về cho vay	-	80.000.000	-	80.000.000
Các khoản phải thu	12.370.111.277	10.709.426.373	12.370.111.277	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	132.221.589.987	119.603.068.355	132.221.589.987	119.603.068.355
	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	632.080.866.070	616.175.884.742	632.080.866.070	616.175.884.742
Phải trả người bán	67.226.213.798	80.540.125.086	67.226.213.798	80.540.125.086
Các khoản phải trả khác	88.180.817.299	89.426.119.812	88.180.817.299	89.426.119.812
Cộng	787.487.897.167	786.142.129.640	787.487.897.167	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 hợp nhất

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 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 hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Người lập biểu

Dương Thị Mai Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Nam Khánh

Lập ngày 30 tháng 3 năm 2026

Giám đốc



Nguyễn Duy Hiền

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp	Trên 3 năm	221.178.081	(221.178.081)	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 Thủy 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	380.774.385	(380.774.385)	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-Bim 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		23.473.097.708	(16.664.580.446)		20.713.517.989	(15.015.052.863)
Cộng		27.147.591.178	(20.339.073.916)		24.714.325.232	(19.015.860.106)