

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
Trungdo Joint stock Company
 Số: 539 /CBTT-TĐ
 No.: 539 /CBTT-TĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Nghệ An, ngày 29 tháng 08 năm 2026
 Nghean, 29 August 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE – FINANCIAL STATEMENTS

Kính gửi: - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
To: -Hanoi Stock Exchange

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Trung Đô thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) bán niên 2026 đã được soát xét với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau/ Pursuant to Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market, Trung Do Joint Stock Company hereby discloses its Reviewed Interim Financial Statements for the first six months of 2026 to the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. Tên tổ chức/ Company Name: Công ty CP Trung Đô/Trungdo Joint Stock Company

- Mã chứng khoán/Symbol Stock: TDF .
- Địa chỉ/Address: Số 205 , Đường Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An/ 205 Le Duan Street, Truong Vinh Ward, Nghe An Province
- Điện thoại liên hệ/Tel: 02383.844410- Fax:
- Email: info.trungdo@gmail.com. Website: www.trungdo.vn

2. Nội dung thông tin công bố/Content of disclosed information:

- BCTC bán niên 2026 đã được soát xét/ Reviewed Interim Financial Statements for the first six months of 2026.

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)/ Separate financial statements (applicable to listed organizations without subsidiaries and parent accounting entities having dependent units);

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/ Consolidated financial statements (for listed organizations having subsidiaries);

☒ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/ Combined financial statements (for listed organizations having dependent accounting units with separate accounting systems);

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/ Cases subject to

explanation requirements:



+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm)/ *The audit firm issues an opinion other than an unqualified opinion on the financial statements (for the 2024 audited financial statements):*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có/Yes

☐ Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm)/ *Profit after tax in the reporting period differs by 5% or more before and after audit, or changes from loss to profit or vice versa (for the..... audited financial statements):*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có/Yes

☐ Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước/ *Profit after corporate income tax in the statement of income for the reporting period changes by 10% or more compared with the same period of the previous year:*

☒ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có/Yes

☐ Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại/ *Profit after tax in the reporting period is negative, changing from profit in the same period of the previous year to loss, or vice versa:*

☒ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có/Yes

☐ Không/No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 29/8/2026 tại đường dẫn: <https://trungdo.vn/chuyen-muc/quan-he-co-dong/> / *This information was disclosed on the Company's website on 29/8/2026 at the following link: https://trungdo.vn/chuyen-muc/quan-he-co-dong/*

Tài liệu đính kèm/ Attached document:

- BCTC/Financial statements

- Văn bản giải trình/ Clarification report

Đại diện tổ chức/ For and on behalf of the organization

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT/

Legal representative/Authorized information disclosure officer

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)/

(Signature, full name, position, and seal)



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Duy Hiền



CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 đã được soát xét bởi

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT – CHI NHÁNH TẠI HÀ NỘI

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	2 – 4
Báo cáo kết quả công tác soát xét	5 – 6
Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã được soát xét	7 – 60
<i>Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026</i>	<i>07 – 10</i>
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026</i>	<i>11</i>
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026</i>	<i>12 – 13</i>
<i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026</i>	<i>14 – 59</i>
Phụ lục 1: Chi tiết các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi	60

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 đã được soát xét.

Khái quát về Công ty

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

Trong quá trình hoạt động Công ty đã (15) mười lăm lần được Sở Tài chính tỉnh Nghệ An (trước là 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 15 số 2900324272 được Sở tài chính tỉnh Nghệ An cấp ngày 17 tháng 06 năm 2026 về việc thay đổi vốn điều lệ của công ty.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 15: 350.000.000.000 VND

Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 30/06/2026: 350.000.000.000 VND

Cổ đông	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	30.220.320.000	8,63%
Ông Nguyễn Hồng Sơn	59.056.610.000	16,87%
Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	71.495.260.000	20,43%
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	50.666.670.000	14,48%
Ông Hoàng Công Phúc	17.959.160.000	5,13%
Các Cổ đông khác	120.601.980.000	34,46%
Cộng	350.000.000.000	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 giữa niên độ và hoạt động kinh doanh giữa niên độ

Tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 60).

Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 06 năm 2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

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

Hội đồng quản trị

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Duy Hiền	Thành Viên
Ông Trần Văn Hoàn	Thành Viên (Miễn nhiệm kể từ ngày 29/6/2026)
Ông Đoàn Quang Lê	Thành Viên
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	Thành viên HĐQT không điều hành
Ông Phan Đăng Dũng	Thành Viên (Bổ nhiệm kể từ ngày 29/6/2026)

Ban kiểm soát

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Quốc Hùng	Trưởng Ban (Bổ nhiệm kể từ ngày 6/7/2026) Miễn nhiệm thành viên BKS kể từ ngày 29/6/2026
Ông Phan Đăng Dũng	Trưởng Ban (Miễn nhiệm kể từ ngày 29/6/2026)
Bà Nguyễn Ngọc Anh	Ủy viên (Bổ nhiệm kể từ ngày 29/6/2026)
Bà Nguyễn Thị Minh	Ủy viên (Miễn nhiệm kể từ ngày 29/6/2026)
Ông Trần Đình Quang	Ủy viên (Bổ nhiệm kể từ ngày 29/6/2026)

Ban Giám đốc

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
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 – chi nhánh tại Hà Nội đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Xác nhận của Ban Giám đốc

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

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

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

trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 và Thông tư 18/2025/TT-BTC ngày 26/4/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán: bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán, hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Nghệ An, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Thay mặt Ban Giám đốc



Nguyễn Duy Hiền

Số : 1507.01.01/2026/BCTC-NTVHN

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT

Về Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Trung Đô được lập ngày 27 tháng 08 năm 2026, từ trang 07 đến trang 60, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo các Chuẩn mực Việt Nam về Hợp đồng dịch vụ soát xét 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Trên cơ sở công tác soát xét, Chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính Tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Trung đô tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT – CHI NHÁNH TẠI HÀ NỘI

Phó Giám đốc



Phạm Văn Tuấn

GCNĐKHNKT số: 4497-2023-124-1

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		652.347.401.788	614.762.274.918
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	8.990.937.878	4.749.207.541
1. Tiền	111		8.990.937.878	4.749.207.541
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6.308.000.000	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	6.308.000.000	1.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		107.627.795.460	127.502.233.210
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	90.449.809.995	130.744.514.115
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	21.623.601.399	7.639.529.988
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	17.709.592.231	9.457.263.023
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(22.155.208.165)	(20.339.073.916)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	519.959.847.448	471.722.110.834
1. Hàng tồn kho	141		522.563.994.957	474.606.458.641
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(2.604.147.509)	(2.884.347.807)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		9.460.821.002	9.788.723.333
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	2.913.754.125	4.010.420.402
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.883.894.480	1.923.270.632
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.18	2.663.172.398	3.855.032.299
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.006.808.559.547	965.745.630.582
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.898.276.341	2.893.591.341
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	3.898.276.341	2.893.591.341
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		740.976.951.704	774.884.957.232
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	737.387.080.307	771.542.364.639
- Nguyên giá	222		1.472.957.663.749	1.475.680.633.963
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(735.570.583.442)	(704.138.269.324)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	3.589.871.397	3.342.592.593
- Nguyên giá	225		3.941.723.251	3.518.518.519
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(351.851.854)	(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	240		96.529.244.278	67.207.835.048
- Nguyên giá	241	V.12	126.261.816.095	94.769.181.249
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(29.732.571.817)	(27.561.346.201)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		136.949.427.421	90.137.374.762
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.13	136.949.427.421	90.137.374.762
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		800.000.000	800.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.14	800.000.000	800.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	266		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	270		27.654.659.803	29.821.872.199
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	27.654.659.803	29.821.872.199
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		1.659.155.961.336	1.580.507.905.500

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		838.828.744.245	812.081.610.844
I. Nợ ngắn hạn	310		520.210.910.061	473.809.981.156
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	75.618.257.517	64.800.401.994
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	9.029.439.567	8.434.935.210
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.17	17.563.317.632	23.677.969.132
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.18	6.039.502.150	1.458.496.500
5. Phải trả người lao động	315		9.907.123.177	9.155.536.747
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.19	5.258.843.162	7.045.869.628
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.20	5.550.899.320	5.561.221.291
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.21a	39.028.902.517	45.056.844.835
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.22a	349.778.876.045	306.177.956.845
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.23	2.435.748.974	2.440.748.974
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		318.617.834.184	338.271.629.688
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.21b	2.710.610.093	3.065.650.093
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.22b	306.604.153.721	325.902.909.225
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344	V.24	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 TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 (tiếp theo)

NGUỒN VỐN		Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.25	820.327.217.091	768.426.294.656
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		350.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		350.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		70.022.599.221	70.108.165.888
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		4.352.077.415	4.469.967.593
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	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 khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		160.130.446.133	158.026.066.853
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		158.026.066.853	153.851.560.581
- LNST chưa phân phối năm nay	420b		2.104.379.279	4.174.506.272
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.659.155.961.336	1.580.507.905.500

Lập ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Dương Thị Mai Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Nam Khánh

Giám đốc



Nguyễn Duy Hiền

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	267.232.307.212	219.851.006.808
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	1.187.764.771	1.111.081.879
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		266.044.542.441	218.739.924.929
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	215.424.813.777	201.992.667.255
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		50.619.728.665	16.747.257.674
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	17.179.451	36.663.666
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	25.331.771.949	20.706.321.083
Trong đó: Chi phí đi vay	24		25.247.738.616	20.661.148.279
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	9.413.924.963	9.879.676.151
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	11.622.962.653	4.592.241.706
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.268.248.551	(18.394.317.600)
12. Thu nhập khác	31	VI.7	36.681.384	253.523.452
13. Chi phí khác	32	VI.8	352.781.573	1.460.839.297
14. Lợi nhuận khác	40		(316.100.189)	(1.207.315.845)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.952.148.362	(19.601.633.445)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	51	VI.9	1.847.769.082	1.313.682.752
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.104.379.279	(20.915.316.197)

Người lập biểu

Dương Thị Mai Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Nam Khánh

Lập ngày 27 tháng 08 năm 2026

Giám đốc



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 TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**(Theo phương pháp trực tiếp)****6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026**

		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	284.507.699.280	221.563.847.690
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(182.462.646.983)	(170.764.307.534)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(31.209.897.184)	(25.720.913.424)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(26.638.761.466)	(20.679.543.950)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(1.473.851.853)	(8.079.122.920)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	1.588.959.746	1.044.348.885
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(31.465.704.249)	(7.794.560.678)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	12.845.797.291	(10.430.251.931)
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	(71.500.756.957)	(10.036.361.080)
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	(5.308.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	80.000.000
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	17.177.807	4.854.659
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(76.791.579.150)	(9.720.024.940)

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐO

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 (tiếp theo)

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		50.000.000.000	-
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		334.487.322.609	237.648.067.162
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(307.918.789.802)	(219.988.829.522)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(2.266.369.111)	(70.112.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.114.651.500)	(1.846.604.905)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		68.187.512.196	15.742.520.735
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		4.241.730.337	(4.407.756.136)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	4.749.207.541	9.890.781.731
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	8.990.937.878	5.483.025.595

Lập ngày 27 tháng 08 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 TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ **6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026**

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Khái quát về công ty

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

Trong quá trình hoạt động Công ty đã (15) mười lăm lần được Sở Tài chính tỉnh Nghệ An (trước là 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 15 số 2900324272 được Sở Tài chính tỉnh Nghệ An cấp ngày 17 tháng 06 năm 2026 về việc thay đổi vốn điều lệ của công ty.

- 2. Hình thức sở hữu vốn** : Công ty Cổ phần
- 3. Lĩnh vực kinh doanh** : Sản xuất vật liệu xây dựng;
Xây dựng dân dụng và công nghiệp;
Kinh doanh bất động sản./.

4. Ngành nghề kinh doanh :

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty gồm:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
- Chi tiết: Sản xuất gạch ốp lát Granite, ngói gốm sứ, gạch ngói tuynel các loại
- Chuẩn bị mặt bằng
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Chi tiết: Kinh doanh nhà ở, khách sạn, siêu thị
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Chi tiết: Tư vấn thiết kế, thẩm tra thiết kế và dự toán các công trình: dân dụng (nhà ở và công trình công cộng), công nghiệp (nhà xưởng sản xuất, công trình phụ trợ, nhà kho, công trình kỹ thuật phụ thuộc), nông nghiệp (trại chăn nuôi, trạm chế biến nông sản, trạm kho nông nghiệp). Tư vấn khảo sát địa chất công trình Tư vấn giám sát các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng
- Chi tiết: Tư vấn thiết kế, thẩm tra thiết kế và dự toán các công trình: dân dụng (nhà ở và công trình công cộng), công nghiệp (nhà xưởng sản xuất, công trình phụ trợ, nhà kho, công trình kỹ thuật phụ thuộc), nông nghiệp (trại chăn nuôi, trạm chế biến nông sản, trạm kho nông nghiệp). Tư vấn khảo sát địa chất công trình.
- Cho thuê xe có động cơ
- Chi tiết: Cho thuê các loại xe máy, 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị thi công.
- Sản xuất đá nung kết tấm lớn./.

5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: Trong vòng 12 tháng

Cấu trúc doanh nghiệp:

Các đơn vị trực thuộc:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Nhà máy Trung Đô Slab Stone	Xã Văn Kiều, tỉnh Nghệ An
Nhà máy Granite Trung Đô	Số 153, đường Đặng Thai Mai, KCN Bắc Vinh, phường Vinh Hưng, tỉnh Nghệ An.
Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	Xóm 4, xã Kim Liên, tỉnh Nghệ An.
Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai	Khối Tân Thành, phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.
Xí nghiệp Trung Đô 1	Số 15, đường Cù Chính Lan, phường Trường Vinh, Nghệ An.

Chi nhánh nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh – Công ty Cổ phần Trung Đô Thôn Xuân Sơn, xã Toàn Lưu, tỉnh Hà Tĩnh.

Chi nhánh Công ty Cổ phần Trung Đô - Trung tâm Tư vấn Xây dựng Trung Đô Số 231, đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An.

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

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:** Như đã trình bày tại Thuyết minh III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Các quy định của Chế độ kế toán Doanh nghiệp mới này không có ảnh hưởng trọng yếu đến các số liệu của Công ty và Công ty đã trình bày lại số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp tại ngày 01/01/2026, do vậy số liệu Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

7. Nhân viên

Tại ngày 30/6/2026, Công ty có 530 nhân viên đang làm việc (số tại ngày 31/12/2025 là 468 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).

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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025.

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

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025.

3. Hình thức kế toán áp dụng

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

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

2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

3. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

4. **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.*

5. **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.

6. **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.

7. **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 kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ 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 kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Doanh nghiệp và ngân hàng.
- Nếu hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thực hiện theo tỷ giá giao dịch thực tế: Tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (sau đây gọi tắt là tỷ giá xấp xỉ). Tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo chênh lệch không vượt quá $\pm 1\%$ so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo nguyên tắc sau: tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại Ngoại thương Việt Nam nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (sau đây gọi tắt là tỷ giá xấp xỉ). Tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo chênh lệch không vượt quá $\pm 1\%$ so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch.

8. 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 kỳ 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.

9. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

- 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.

10. 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.
- Sản phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực 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 sản phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

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

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

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

11. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ của Công ty bao gồm các khoản chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

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

Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản

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

12. 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 kỳ.

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

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

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

13. 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.

14. 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

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 kỳ.

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.

15. 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 kỳ.

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

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

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

16. 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

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.

17. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

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;

- 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 quy 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

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

Thặng dư vốn 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 mua lại của chính mình. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi giảm thặng dư vốn.

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.

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 quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

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

24. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, sản phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, sản 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 quy 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Tiền lãi

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

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 Báo cáo tình hình tài chính và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

+ 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 kỳ 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.

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, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

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 VII.1

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Tiền và các khoản tương đương tiền****Các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	1.010.689.967	1.985.929.768
Tiền gửi không kỳ hạn	7.980.247.911	2.763.277.773
Tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	4.463.610.973	1.102.041.066
Tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	3.482.839.139	1.642.108.524
Tiền gửi không kỳ hạn tại các ngân hàng khác	33.797.799	19.128.183
Cộng	8.990.937.878	4.749.207.541

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	6.308.000.000	-	1.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (*)	5.308.000.000	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Nghệ An (**)	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Cộng	6.308.000.000	-	1.000.000.000	-

(*) Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Phương Đông đang được sử dụng để thế chấp bảo đảm cho các bảo lãnh ký quỹ tại Ngân hàng TMCP Phương Đông.

(**) Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đang được sử dụng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Nghệ An.

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Phương Hoàng Pnix	2.052.029.776	-	32.945.755.403	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản	-	-	9.257.972.164	-
Công ty TNHH Vĩ Năng	4.768.012.235	-	5.440.055.966	-
Các khách hàng khác	83.629.767.984	19.042.311.301	83.100.730.582	18.080.873.388
Cộng	90.449.809.995	19.042.311.301	130.744.514.115	18.080.873.388

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

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.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP kết cấu thép và xây lắp công nghiệp Hà Nội	8.025.486.537	-
Guangxi Nanning Delanya Commerce & Trade Co.,Ltd	5.416.863.555	1.076.433.730
Sacmi Singapore Pte Ltd	4.837.015	4.837.015
Sacmi Hongkong Ltd	646.100.437	646.100.437
Công ty TNHH máy móc FULI Việt Nam	-	3.600.000.000
Các đối tượng khác	7.530.313.855	2.312.158.806
Cộng	21.623.601.399	7.639.529.988

5. Phải thu khác**a) Ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	51.278.000	-	253.278.000	-
Tạm ứng cho thành viên có liên quan	51.278.000	-	253.278.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	17.658.314.231	1.806.558.197	9.203.985.023	986.184.565
Tạm ứng	9.749.096.614	1.159.922.152	2.990.540.728	339.548.520
Ký cược, ký quỹ	-	-	-	-
Các khoản phải thu khác	7.909.217.617	646.636.045	6.213.444.295	646.636.045
Cộng	17.709.592.231	1.806.558.197	9.457.263.023	986.184.565

b) Dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	3.898.276.341	-	2.893.591.341	-
Cộng	3.898.276.341	-	2.893.591.341	-

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Nợ xấu và trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi được trích lập tại phụ lục 1 (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 TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	93.037.540.061	-	72.410.204.978	-
Công cụ, dụng cụ	1.373.026.168	-	1.368.067.180	-
Chi phí SXKD dở dang	110.561.648.480	-	82.103.981.918	-
Sản phẩm	316.012.395.738	(2.604.147.509)	317.452.387.468	(2.884.347.807)
Hàng hoá	1.579.384.510	-	1.271.817.097	-
Hàng gửi đi bán	-	-	-	-
Cộng	522.563.994.957	(2.604.147.509)	474.606.458.641	(2.884.347.807)

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.

8. Chi phí chờ phân bổ**a) Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.660.517.811	2.206.593.786
Chi phí chờ phân bổ khác	1.253.236.314	1.803.826.616
Cộng	2.913.754.125	4.010.420.402

b) Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	14.374.865.638	14.547.709.714
Tiền cấp quyền khai thác đất, khoáng sản tại mỏ Tân Kỳ	111.989.318	476.505.732
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.080.417.825	2.425.405.842
Tiền cấp quyền khai thác đất, khoáng sản tại mỏ Nghi Văn	7.876.773.593	9.297.161.406
Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tại mỏ Đồi Quyền khai thác khoáng sản đối với đất sét làm nguyên liệu chế biến gạch ngói và Quặng Felspat	2.774.873.004	3.075.089.505
	435.740.425	-
Cộng	27.654.659.803	29.821.872.199

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

9. 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	277.913.070.075	1.096.373.769.583	100.004.829.889	810.356.420	578.607.996	1.475.680.633.963
- Mua trong kỳ	-	212.962.963	-	-	-	212.962.963
- Đầu tư XD CB hoàn thành	-	494.160.000	-	-	-	494.160.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.662.980.206)	(727.256.909)	-	-	(3.390.237.115)
- Giảm trong kỳ	(39.856.062)	-	-	-	-	(39.856.062)
Số dư cuối kỳ	277.873.214.013	1.094.417.912.340	99.277.572.980	810.356.420	578.607.996	1.472.957.663.749
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	40.356.963.569	333.195.120.756	70.467.200.687	810.356.420	524.705.209	445.354.346.641
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	121.657.169.138	496.167.829.211	84.939.707.552	810.356.420	563.207.002	704.138.269.324
- Tăng do khấu hao trong năm	6.957.115.064	25.612.622.363	2.250.118.667	-	2.695.139	34.822.551.233
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.662.980.206)	(727.256.909)	-	-	(3.390.237.115)
Số dư cuối kỳ	128.614.284.202	519.117.471.368	86.462.569.310	810.356.420	565.902.141	735.570.583.442
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	156.255.900.937	600.205.940.372	15.065.122.337	-	15.400.994	771.542.364.639
Tại ngày cuối kỳ	149.258.929.811	575.300.440.972	12.815.003.670	-	12.705.855	737.387.080.307

Một số Tài sản cố định có nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 928.112.426.426 đồng và 626.013.683.663 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 và ngân hàng TMCP Quân đội - 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 TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)**10. Tài sản cố định thuê tài chính**

	Máy móc, thiết bị	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	3.518.518.519	3.518.518.519
- Thuê tài chính trong kỳ	423.204.732	423.204.732
Số dư cuối kỳ	3.941.723.251	3.941.723.251
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	175.925.926	175.925.926
- Khấu hao trong kỳ	175.925.928	175.925.928
Số dư cuối kỳ	351.851.854	351.851.854
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	3.342.592.593	3.342.592.593
Tại ngày cuối kỳ	3.589.871.397	3.589.871.397

11. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	1.000.000.000	(1.000.000.000)	-
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	1.000.000.000	(1.000.000.000)	-

12. Tăng giảm Bất động sản đầu tư

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	94.769.181.249	(27.561.346.201)	67.207.835.048
Tăng trong kỳ	31.492.634.846	(2.171.225.616)	29.321.409.230
Bán trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	126.261.816.095	(29.732.571.817)	96.529.244.278

Một số BĐS đầu tư có nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 23.270.437.635 VND và 16.673.630.537 VND đang được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh Vinh, Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Nghệ An.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 – Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản này tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 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 tổng hợp giữa niên độ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Kết chuyển tăng/giảm khác	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	-	1.672.085.926	(494.160.000)	(425.925.926)	752.000.000
Xây dựng cơ bản dở dang	90.137.374.762	57.050.212.706	-	(10.990.160.047)	136.197.427.421
<i>Dự án nhà máy gạch Trung Đô Nghi Văn (*)</i>	36.688.493.817	45.640.081.663	-	(11.900.341.162)	70.428.234.318
<i>Dự án khu công nghiệp Nam Cẩm</i>	18.618.508.558	1.529.151.873	-	-	20.147.660.431
<i>Dự án Nhà máy chế biến nguyên liệu Trung Đô Tân Kỳ tại xã Tân Hợp Tân Kỳ</i>	26.113.823.618	1.580.700.211	-	-	27.694.523.829
<i>Công trình khác</i>	8.716.548.769	8.300.278.959	-	910.181.115	17.927.008.843
Cộng	90.137.374.762	58.722.298.632	(494.160.000)	(11.416.085.973)	136.949.427.421

(*) 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 Dự 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 TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)**14. Đầu tư vào công ty con**

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	800.000.000	800.000.000	-	800.000.000	800.000.000	-
Công ty Cổ phần thương mại Trung Đô	800.000.000	800.000.000	-	800.000.000	800.000.000	-
Cộng	800.000.000	800.000.000	-	800.000.000	800.000.000	-

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Phụng Hoàng PNIX	26.888.435.349	26.888.435.349	15.361.804.430	15.361.804.430
Công ty TNHH Esmalglass Itaca Việt	2.372.469.657	2.372.469.657	188.100.091	188.100.091
Các nhà cung cấp khác	46.357.352.511	46.357.352.511	49.250.497.473	49.250.497.473
Cộng	75.618.257.517	75.618.257.517	64.800.401.994	64.800.401.994

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ông Lê Hữu Hồng	453.820.600	453.820.600
Công ty TNHH Hòa Hiệp	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty TNHH MTV TM dịch vụ Hoàng Đô La	2.000.000.000	-
Các khách hàng khác	5.075.618.967	6.481.114.610
Cộng	9.029.439.567	8.434.935.210

17. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	17.563.317.632	23.677.969.132
Cộng	17.563.317.632	23.677.969.132

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	29.627.714.531	29.627.714.531	-	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	1.107.661.638	1.107.661.638	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	1.100.054	47.761.425	47.761.425	-	1.100.054
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.884.302.179	1.847.769.082	1.473.851.853	-	2.510.384.950
Thuế thu nhập cá nhân	348.717.261	-	670.026.450	505.573.720	513.169.991	-
Thuế tài nguyên	579.174.925	-	11.793.354.880	9.524.810.480	2.847.719.325	-
Tiền thuế đất	-	969.630.066	4.288.847.123	1.933.759.845	1.385.457.212	-
Thuế bảo vệ môi trường	192.852.576	-	4.534.582.008	3.769.210.339	958.224.245	-
Các loại thuế khác	1.879.749	-	-	153.567.143	-	151.687.394
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	335.871.989	-	36.786.275	37.726.887	334.931.377	-
Cộng	1.458.496.500	3.855.032.299	53.954.503.412	48.181.637.861	6.039.502.150	2.663.172.398

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)**19. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	2.063.824.896	3.633.794.137
Tạm tính giá trị thực hiện dịch vụ theo hợp đồng số 0207 phải trả Công ty Pnix	-	990.000.000
Các khoản phải trả công trình Nghi Văn theo số liệu của Phòng Kế hoạch	2.421.940.491	2.421.940.491
Chi phí tiền thuê đất phải trả	772.942.775	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	135.000	135.000
	5.258.843.162	7.045.869.628

20. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

Là doanh thu nhận trước về tiền thuê văn phòng tại các dự án Bất động sản của Công ty.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm (Trình bày lại)
Phải trả bên liên quan	10.152.727.417	10.152.727.417
Tổng công ty Xây dựng Hà Nội	10.152.727.417	10.152.727.417
- 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 quyết toán thừa	74.000.000	74.000.000
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	28.876.175.100	34.904.117.418
Kinh phí công đoàn	4.158.122.599	3.832.943.587
Kinh phí bảo trì tòa nhà chung cư CT21-Trungdo Tower	4.194.968.380	4.194.968.380
Bảo hiểm xã hội	688.929.953	449.355.087
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	6.253.827.766	3.588.551.798
Phải trả Công ty CP đầu tư bất động sản Taseco góp vốn đầu tư dự án chung cư N03-T6 chờ quyết toán	13.580.326.402	22.838.298.566
	39.028.902.517	45.056.844.835

b. Các khoản phải trả dài hạn khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

22. Vay và nợ thuê tài chính

a, Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan	59.900.000.000	59.900.000.000	59.908.000.000	59.908.000.000
Vay Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga - Thành viên HĐQT	16.375.000.000	16.375.000.000	12.125.000.000	12.125.000.000
Vay Bà Nguyễn Ngọc Anh - Thành viên ban kiểm soát	650.000.000	650.000.000	-	-
Vay Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh - Cổ đông lớn	36.875.000.000	36.875.000.000	38.083.000.000	38.083.000.000
Vay Ông Nguyễn Thanh Hưng - Cá nhân có liên quan	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
Vay Ông Nguyễn Hồng Hải - Cá nhân có liên quan	4.000.000.000	4.000.000.000	9.700.000.000	9.700.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	289.878.876.045	289.878.876.045	246.269.956.845	246.269.956.845
Vay ngắn hạn ngân hàng	213.054.967.337	213.054.967.337	190.876.150.157	190.876.150.157
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Nghệ An (a)	64.623.369.625	64.623.369.625	76.332.079.463	76.332.079.463
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Vinh (b)	100.405.689.949	100.405.689.949	89.575.350.590	89.575.350.590
Ngân hàng TMCP quân đội (c)	48.025.907.763	48.025.907.763	24.968.720.104	24.968.720.104
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	18.968.322.800	18.968.322.800	8.030.322.800	8.030.322.800
Vay dài hạn đến hạn trả	53.982.249.908	53.982.249.908	46.308.467.888	46.308.467.888
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	3.873.336.000	3.873.336.000	1.055.016.000	1.055.016.000
	349.778.876.045	349.778.876.045	306.177.956.845	306.177.956.845

(a) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 172/HM24/NAN ký ngày 07 tháng 10 năm 2024 và được sửa đổi, bổ sung bởi Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 172/HM24/NAN ký ngày 07 tháng 10 năm 2024 giữa Ngân

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An và Công ty CP Trung Đồ số 01, với hạn mức cho vay là 120.000.000.000 đồng nhằm mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ.

Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 140/HM25-NAN ký ngày 06 tháng 10 năm 2025 và Công ty CP Trung Đồ, với hạn mức cho vay là 120.000.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày có hiệu lực hợp đồng, nhằm mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ.

Khoản vay này được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm và Hợp đồng bảo đảm sau:

- 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 quyền sở hữu của khách hàng thuộc quyền sở hữu của khách hàng theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 454 ký ngày 03/12/2024 giữa bên cầm cố và ngân hàng. Chi tiết về tài sản thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng cầm cố số dư tiền gửi có kỳ hạn số 127/CC24-NAN ký ngày 11/12/2024 giữa Ngân hàng và Công ty.
- Máy móc thiết bị là hệ thống điện mặt trời tại Nhà máy Granite Trung Đồ 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 Đồ thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản số 148/TC13 ký ngày 18/07/2013 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Công ty.
- Tài sản gắn liền với đất của Công ty thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327480 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 19/09/2003, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 643/TC7/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 thửa đất số 66, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327477 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003 và tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327479 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 01/TC7/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 Đồ 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

- Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô tải biên 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 quyền sử dụng đất số 21/TC23-NAN ngày 30/03/2023 ký giữa Ngân hàng và 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.
 - Thế 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.
 - Thế 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.
 - Thế 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.
 - Thế 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 01/2025-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:

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 03-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 05-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 04-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp động sản số 01/2019/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÓ ngày 17/12/2019 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2022/HĐBĐ/NHCT442 – TRUNG ĐÓ ký kết ngày 09/09/2022 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp động sản số 01/2023/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÓ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp Tài sản số 02/2023/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÓ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp động sản số 03/2023/HĐBĐ/NHCT442-TRUNG ĐÓ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-2014/HĐTC ngày 01/04/2014 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 01-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số 02-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-2013/HĐTC ngày 26/10/2013 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2022/HĐBĐ/NHCT442 TRUNG ĐÓ ký ngày 12/09/2022 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

(c) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Quân Đội MB - Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng tín dụng số 281576.25.810.2122685-TD ký ngày 03 tháng 03 năm 2025 với hạn mức 25.000.000.000 đồng, 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.

Hợp đồng cấp tín dụng số 393063.26.810.2122685.TD ký ngày 06 tháng 04 năm 2026 với hạn mức 50.000.000.000 đồng (giá trị hạn mức tín dụng đã bao gồm dư nợ gốc (các) khoản tín dụng theo Hợp đồng cấp tín dụng số 281576.25.810.2122685-TD ngày 03/03/2025), thời hạn duy trì hạn mức kể từ ngày giao kết hợp đồng đến ngày 29 tháng 03 năm 2027, lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ (tối đa 9 tháng).

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 kỳ	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	190.876.150.157	240.451.342.573	-	(218.272.525.393)	213.054.967.337
Vay ngắn hạn các bên liên quan	59.908.000.000	61.683.312.025	-	(61.691.312.025)	59.900.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	8.030.322.800	19.575.606.900	-	(8.637.606.900)	18.968.322.800
Vay dài hạn đến hạn trả	46.308.467.888	-	26.991.127.504	(19.317.345.484)	53.982.249.908
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	1.055.016.000	-	3.345.828.000	(527.508.000)	3.873.336.000
Cộng	306.177.956.845	321.710.261.498	30.336.955.504	(308.446.297.802)	349.778.876.045

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

b, Vay và nợ thuế tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh (a)	292.567.123.100	292.567.123.100	318.146.379.504	318.146.379.504
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An (b)	3.883.000.000	3.883.000.000	5.294.871.100	5.294.871.100
Nợ thuế tài chính	10.154.030.621	10.154.030.621	2.461.658.621	2.461.658.621
	306.604.153.721	306.604.153.721	325.902.909.225	325.902.909.225

(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-TRUNGĐỒ 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-TRUNGĐỒ 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 dây chuyền tăng trắng, khử 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 VNĐ là: cố định 8,6%/năm trong 02 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên; sau thời hạn 02 năm, lãi suất cho vay được áp dụng lãi suất cho vay thông thường theo quy định lãi suất cho vay trung dài hạn của VCB trong từng thời kỳ và được ghi trên giấy nhận nợ, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 8,6%. Khoản vay được đảm bảo bởi các tài sản đã thế chấp tại ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An theo hợp đồng tín dụng hạn mức được sửa đổi bởi Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 211/HĐTD20/NAN ký ngày 20 tháng 04 năm 2020 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An và Công ty CP Trung Đô số: 02 ngày 12/12/2024.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh	318.146.379.504	-	(25.579.256.404)	-	292.567.123.100
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An	5.294.871.100	-	(1.411.871.100)	-	3.883.000.000
Nợ thuê tài chính	2.461.658.621	12.777.061.111	(3.345.828.000)	(1.738.861.111)	10.154.030.621
Cộng	325.902.909.225	12.777.061.111	(30.336.955.504)	(1.738.861.111)	306.604.153.721

23. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	1.285.088.488	-	-	1.285.088.488
Quỹ phúc lợi	1.155.660.486	-	(5.000.000)	1.150.660.486
Số cuối kỳ	2.440.748.974	-	(5.000.000)	2.435.748.974

24. Quỹ phát triển khoa học 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 kỳ	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 TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

25. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu (Trình bày lại)	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	300.000.000.000	70.190.665.888	4.469.967.593	235.822.094.322	153.851.560.581	764.334.288.384
Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	-	-	-	4.174.506.272	4.174.506.272
Dịch vụ tư vấn chào bán chứng khoán ra công chúng (giai đoạn 1) theo hợp đồng số 164/2025 và BB nghịệm thu kết quả công việc	-	(82.500.000)	-	-	-	(82.500.000)
Số dư đầu năm nay	300.000.000.000	70.108.165.888	4.469.967.593	235.822.094.322	158.026.066.853	768.426.294.656
Tăng vốn trong kỳ này	50.000.000.000	-	-	-	-	50.000.000.000
Lãi/(lỗ) trong kỳ này	-	-	-	-	2.104.379.279	2.104.379.279
Khấu hao TSCĐ hình thành từ nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	-	-	(117.890.178)	-	-	(117.890.178)
Các dịch vụ khác	-	(85.566.667)	-	-	-	(85.566.667)
Số dư cuối kỳ	350.000.000.000	70.022.599.221	4.352.077.415	235.822.094.322	160.130.446.133	820.327.217.091

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
Tổng công ty xây dựng Hà Nội-CTCP	30.220.320.000	8,63%	30.220.320.000	10,07%
Ông Nguyễn Hồng Sơn	59.056.610.000	16,87%	47.245.290.000	15,75%
Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	71.495.260.000	20,43%	57.196.210.000	19,07%
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	50.666.670.000	14,48%	40.533.340.000	13,51%
Ông Hoàng Công Phúc	17.959.160.000	5,13%	-	0,00%
Các cổ đông khác	120.601.980.000	34,46%	124.804.840.000	41,60%
	350.000.000.000	100%	300.000.000.000	100%

b) Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	35.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	35.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Trong năm 2026, Công ty đã hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng với tổng số tiền huy động theo phương án phát hành là 50.000.000.000 đồng. Số tiền thực tế Công ty thu được từ đợt chào bán là 49.998.900.000 đồng, sau khi trừ phí chuyển tiền do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) thu phí 1.100.000 đồng. Theo phương án sử dụng vốn ban đầu, Nghị quyết số 51/NQ-HĐQT ngày 26/09/2025 và Nghị quyết số 57/NQ-HĐQT ngày 18/11/2025 về số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là 75.000.000.000 đồng, được sử dụng để thanh toán các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

Do số tiền thực tế thu được thấp hơn số tiền dự kiến huy động và không đủ để thực hiện toàn bộ mục đích sử dụng vốn theo phương án ban đầu, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết số 26/NQ-HĐQT ngày 09/06/2026 về việc thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

Theo phương án được điều chỉnh, số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán là 49.998.900.000 đồng được sử dụng để thanh toán các khoản vay ngân hàng, cụ thể:

- Số tiền 39.998.900.000 đồng thanh toán tiền vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) – Chi nhánh Vinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2025-HĐCVHM/NHCT442-TRUNG ĐỒ ngày 08/08/2025;
- Số tiền 10.000.000.000 đồng thanh toán tiền vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) – Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 140/HM25-NAN ngày 06/10/2025.

Tại ngày 30/06/2026, toàn bộ số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán đã được Công ty sử dụng theo phương án đã được điều chỉnh; số tiền còn chưa sử dụng là 0 đồng.

26. Các khoản mục ngoại Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dollar Mỹ (USD)	485,12	491,72
Euro (EUR)	100,00	100,00

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	267.232.307.212	219.851.006.808
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	246.983.988.492	200.208.665.205
Trong đó: Doanh thu bán hàng cho công ty CP thương mại Trung Đô	23.201.041.527	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.906.719.852	9.274.014.061
Doanh thu kinh doanh bất động sản	10.938.049.318	10.091.512.902
Doanh thu khác	403.549.550	276.814.640
Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.187.764.771)	(1.111.081.879)
Hàng bán bị trả lại	(857.227.005)	(785.026.077)
Chiết khấu thương mại	-	(10.336.150)
Giảm giá hàng bán	(330.537.766)	(315.719.652)
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	266.044.542.441	218.739.924.929

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán	201.773.930.866	192.635.017.131
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.097.187.550	4.303.401.083
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	8.373.839.419	4.518.472.096
Giá vốn của hoạt động khác	179.855.942	535.776.945
Cộng	215.424.813.777	201.992.667.255

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	17.179.451	4.855.835
Lãi cho vay	-	31.807.831
Cộng	17.179.451	36.663.666

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí về thuê tài sản	333.657.969	45.172.804
Chi phí đi vay	24.914.080.647	20.661.148.279
Chi về hoạt động đầu tư mua bán chứng khoán	84.033.333	-
Cộng	25.331.771.949	20.706.321.083

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	172.731.638	-
Chi phí nhân công	2.146.272.682	1.818.483.917
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	23.673.524	2.184.545
Chi phí khấu hao tài sản cố định	689.599.970	577.283.906
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.303.469.548	4.025.858.497
Chi phí khác bằng tiền	3.078.177.601	3.455.865.286
Cộng	9.413.924.963	9.879.676.151

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	2.063.141.812	2.904.150.779
Chi phí khấu hao tài sản cố định	177.728.520	174.221.748
Thuế, phí và lệ phí	5.716.856.532	(603.541.432)
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	1.816.134.249	461.853.521
Chi phí dịch vụ mua ngoài	445.969.333	586.249.946
Chi phí khác bằng tiền	1.403.132.207	1.069.307.144
Cộng	11.622.962.653	4.592.241.706

7. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	231.481.481
Tiền phạt thu được	-	600.000
Đoàn Bá Tân nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp từ năm 2008 đến 2024.	-	19.337.971
Thu nhập bất thường khác	36.681.384	2.104.000
Cộng	36.681.384	253.523.452

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)**8. Chi phí khác**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Phạt nộp chậm thuế, truy thu thuế	36.786.275	536.908.122
Báo giảm nguyên giá máy móc thiết bị, vật tư công cụ thanh lý theo HĐ số 01/2025 ngày 27/3/2025 cho NM Hà Tĩnh	-	747.404.835
Chi thanh toán chi phí điều trị và bồi thường TNLĐ	52.821.381	-
Lỗ thanh lý tài sản cố định (sau bù trừ thu nhập khác và chi phí khác)	137.906.380	-
Chi phí khác	103.567.537	78.726.340
Tiền ủng hộ	11.000.000	-
Tiền phạt vi phạm hành chính	10.700.000	97.800.000
Cộng	352.781.573	1.460.839.297

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
		(Trình bày lại)
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	3.952.148.362	(19.601.633.445)
Các khoản điều chỉnh tăng	5.462.062.757	9.464.425.466
- Các khoản tiền phạt, chậm nộp, truy thu thuế	36.786.275	634.708.122
- Chi phí lãi vay bị loại do giao dịch liên kết	5.247.185.468	8.829.717.344
- Chi ủng hộ các đoàn thể	17.000.000	-
- Chi phí khác	150.391.014	-
- Phạt vi phạm hành chính	10.700.000	-
Các khoản điều chỉnh giảm	175.365.707	179.237.786
Điều chỉnh giảm lợi nhuận nội bộ đã ghi nhận lợi nhuận tính thuế năm 2019	175.365.707	179.237.786
Thu nhập chịu thuế TNDN từ hoạt động sản xuất kinh	9.238.845.412	(10.316.445.765)
Thu nhập tính thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư		5.083.220.496
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	1.847.769.082	1.016.644.099
Thuế TNDN phải nộp trong năm theo QĐ thanh tra thuế số 969/QĐ/CT ngày 27/2/2025	-	297.038.653
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	1.847.769.082	1.313.682.752

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

Công ty không tính chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ vì theo quy định tại chuẩn mực kế toán số 30 về “Lãi trên cổ phiếu” yêu cầu trường hợp Công ty phải lập cả Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thì chỉ phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu theo quy định của chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

11. Chi phí sản xuất theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	185.541.048.918	124.183.869.336
Chi phí nhân công	24.887.540.898	23.962.913.212
Chi phí khấu hao tài sản cố định	37.051.812.599	39.283.936.542
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.758.800.488	4.612.108.443
Chi phí khác	4.209.452.375	3.458.049.831
Cộng	256.448.655.278	195.500.877.364

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin bên liên quan

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

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

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

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

STT	Họ và tên	Quan hệ
1	Ông Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Trần Văn Hoàn	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm kể từ ngày 29/6/2026)
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	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm kể từ ngày 29/6/2026) Miễn nhiệm Trưởng BKS kể từ ngày 29/6/2026
7	Bà Nguyễn Thị Minh	Thành viên BKS (Miễn nhiệm kể từ ngày 29/6/2026)
8	Ông Trần Quốc Hùng	Trưởng BKS (Bổ nhiệm kể từ ngày 6/7/2026) Miễn nhiệm thành viên BKS kể từ ngày 29/6/2026
9	Bà Nguyễn Ngọc Anh	Thành viên BKS (Bổ nhiệm kể từ ngày 29/6/2026)
10	Ông Trần Đình Quang	Thành viên BKS (Bổ nhiệm kể từ ngày 29/6/2026)
11	Ông Nguyễn Nam Khánh	Kế toán trưởng
12	Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	Cố đông lớn, vợ ông Nguyễn Hồng Sơn
13	Ông Nguyễn Hồng Hải	Em ruột ông Nguyễn Hồng Sơn

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh		
Cho công ty vay tiền	47.860.971.250	12.295.000.000
Trả tiền vay cá nhân	49.068.971.250	9.045.000.000
Ông Nguyễn Hồng Hải	-	
Cho công ty vay tiền	4.000.000.000	-
Trả tiền vay cá nhân	9.700.000.000	2.000.000.000
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	-	
Cho công ty vay tiền	5.000.000.000	-
Trả tiền vay cá nhân	750.000.000	750.000.000

Tại thời điểm 30/06/2026, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được thuyết minh tại chỉ tiêu V.5, V.22a.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

Họ tên	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Hồng Sơn		
Thu nhập từ lương, thưởng	125.297.169	126.182.407
Thu nhập từ Phụ cấp	90.000.000	90.000.000
Thu nhập từ Cổ tức		-
Ông Nguyễn Duy Hiền		
Thu nhập từ lương, thưởng	126.782.031	146.825.354
Thu nhập từ Phụ cấp	54.000.000	54.000.000
Thu nhập từ Cổ tức		-
Ông Trần Văn Hoàn (miễn nhiệm từ ngày 29/06/2026)		
Thu nhập từ lương, thưởng	61.174.091	88.881.431
Thu nhập từ Phụ cấp	54.000.000	54.000.000
Thu nhập từ Cổ tức		-
Ông Đoàn Quang Lê		
Thu nhập từ lương, thưởng	108.485.446	107.942.381
Thu nhập từ Phụ cấp	54.000.000	54.000.000
Thu nhập từ Cổ tức		-
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga		
Thu nhập từ lương, thưởng	75.116.562	72.277.983
Thu nhập từ Phụ cấp	54.000.000	54.000.000
Thu nhập từ Cổ tức		-
Ông Phan Đăng Dũng		
Thu nhập từ lương, thưởng	77.107.662	74.190.854
Thu nhập từ Phụ cấp	54.000.000	54.000.000
Thu nhập từ Cổ tức		-
Bà Nguyễn Thị Minh		
Thu nhập từ lương, thưởng		73.267.348
Thu nhập từ Phụ cấp	5.000.000	30.000.000
Thu nhập từ Cổ tức		-
Ông Trần Quốc Hùng		
Thu nhập từ lương, thưởng	104.077.992	121.126.799
Thu nhập từ Phụ cấp	30.000.000	30.000.000
Thu nhập từ Cổ tức		-
Ông Nguyễn Nam Khánh		
Thu nhập từ lương, thưởng	92.983.615	88.399.385
Thu nhập từ Phụ cấp		-
Thu nhập từ Cổ tức		-
B, Giao dịch với các bên liên quan khác		
Các bên liên quan khác với Công ty gồm:		
Bên liên quan	Mối quan hệ	
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP	Cổ đông lớn	

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh V.20a.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau/đo 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 vực 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 TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

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

	Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng			Lĩnh vực cung cấp dịch vụ	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Kỳ này							
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	245.796.223.721			8.906.719.852	10.938.049.318	403.549.550	266.044.542.441
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	245.796.223.721			8.906.719.852	10.938.049.318	403.549.550	266.044.542.441
Chi phí trực tiếp của bộ phận	201.773.930.866			5.097.187.550	8.373.839.419	179.855.942	215.424.813.777
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	44.022.292.856			3.809.532.302	2.564.209.899	223.693.608	50.619.728.665
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							21.036.887.616
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (không bao gồm doanh thu và chi phí tài chính)							29.582.841.049
Doanh thu hoạt động tài chính							17.179.451
Chi phí tài chính							25.331.771.949
Thu nhập khác							36.681.384
Chi phí khác							352.781.573
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							1.847.769.082
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							2.104.379.279
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	56.041.249.451			2.030.721.634	2.493.862.359	92.008.822	60.657.842.266
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	35.537.537.276			1.287.745.125	1.581.437.377	58.345.718	38.465.065.496



CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

Địa chỉ: Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

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

	Lĩnh vực kinh doanh			Lĩnh vực khác		
	Số cuối kỳ	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
Tài sản thực tiếp của bộ phận		1.490.282.351.298	54.002.161.638	66.318.276.210	2.446.753.506	1.613.049.542.653
Tài sản phân bổ cho bộ phận		28.241.890.022	1.023.378.629	1.256.777.591	46.367.686	30.568.413.928
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						15.538.004.756
Tổng tài sản						1.659.155.961.336
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận		83.785.109.467	3.036.053.551	3.728.477.377	137.558.839	90.687.199.234
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận		665.821.724.184	24.126.845.722	29.629.384.642	1.093.149.655	720.671.104.202
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						27.470.440.809
Tổng nợ phải trả						838.828.744.245

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	349.778.876.045	306.604.153.721	-	656.383.029.766
Phải trả người bán	75.618.257.517	-	-	75.618.257.517
Các khoản phải trả khác	74.468.796.581	-	-	74.468.796.581
Cộng	499.865.930.143	306.604.153.721	-	806.470.083.864
Số đầu năm				
Vay và nợ	306.177.956.845	325.902.909.225	-	632.080.866.070
Phải trả người bán	64.800.401.994	-	-	64.800.401.994
Các khoản phải trả khác	88.001.870.435	-	-	88.001.870.435
Cộng	458.980.229.274	325.902.909.225	-	784.883.138.499

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 Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (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 kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.990.937.878	4.749.207.541	8.990.937.878	4.749.207.541
Phải thu khách hàng	71.407.498.694	110.405.440.199	71.407.498.694	110.405.440.199
Các khoản phải thu	18.494.971.708	12.350.854.364	18.494.971.708	12.350.854.364
Tài sản tài chính nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.308.000.000	1.000.000.000	6.308.000.000	1.000.000.000
Cộng	105.201.408.280	128.505.502.104	105.201.408.280	128.505.502.104
	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	656.383.029.766	632.080.866.070	656.383.029.766	632.080.866.070
Phải trả người bán	75.618.257.517	64.800.401.994	75.618.257.517	64.800.401.994
Các khoản phải trả khác	74.468.796.581	88.001.870.435	74.468.796.581	88.001.870.435
Cộng	806.470.083.864	784.883.138.499	806.470.083.864	784.883.138.499

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

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

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 06 năm 2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

1. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được soát xét bởi Công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Một số số liệu thông tin so sánh cũng được phân loại lại cho phù hợp với các quy định của Thông tư 99 liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính, và không làm thay đổi tổng nợ phải trả, tổng vốn chủ sở hữu cũng như kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể:

	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm trước	Số liệu sau trình bày lại
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	23.677.969.132
Phải trả ngắn hạn khác	320	68.734.813.967	45.056.844.835
Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	4.469.967.593
Nguồn kinh phí	431	2.819.505.048	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	1.650.462.545	-

Lập ngày 27 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Dương Thị Mai Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Nam Khánh

Giám đốc



Nguyễn Duy Hiền

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

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

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp	Trên 3 năm	223.578.081	(223.578.081)	Trên 3 năm	221.178.081	(221.178.081)
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	380.774.385	(380.774.385)
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.Hoà	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		22.971.487.438	(18.478.314.695)		23.473.097.708	(16.664.580.446)
Cộng		26.648.380.908	(22.155.208.165)		27.147.591.178	(20.339.073.916)

