

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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán bởi

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	2 – 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 – 6
Báo cáo tài chính được kiểm toán	7 – 61
<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>07 – 10</i>
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2025</i>	<i>11</i>
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm 2025</i>	<i>12 – 13</i>
<i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025</i>	<i>14 – 60</i>
<i>PHỤ LỤC 1: Chi tiết các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi</i>	<i>61</i>

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Trung 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 (14) mười bốn lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh về việc thay đổi người đại diện pháp luật, địa chỉ của công ty. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 14 số 2900324272 được Sở tài chính tỉnh Nghệ An cấp ngày 17 tháng 07 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ của công ty.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14: 300.000.000.000 VND

Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/12/2025: 300.000.000.000 VND

Cổ đông	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	30.220.320.000	10,07%
Ông Nguyễn Hồng Sơn	47.245.290.000	15,75%
Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	57.196.210.000	19,07%
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	40.533.340.000	13,51%
Các Cổ đông khác	124.804.840.000	41,60%
Cộng	300.000.000.000	100,00%

Trụ sở hoạt động:

Địa chỉ : Số 205 đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An
Điện thoại : 038 3844 410
Fax : 038 3830 431
Mã số thuế : 2 9 0 0 3 2 4 2 7 2

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

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

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

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch
Ông Trần Văn Hoàn	Thành Viên
Ông Nguyễn Duy Hiền	Thành Viên
Ông Đoàn Quang Lê	Thành Viên
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	Thành viên HĐQT không điều hành

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Phan Đăng Dũng	Trưởng Ban	
Bà Nguyễn Thị Minh	Ủy viên	
Ông Trần Quốc Hùng	Ủy viên	

Ban giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Duy Hiền	Giám đốc
Ông Trần Văn Hoàn	Phó Giám đốc
Ông Đoàn Quang Lê	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Nam Khánh	Kế toán trưởng

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Xác nhận của Ban Giám đốc

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

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

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

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

Giám đốc



Nguyễn Duy Hiền

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Trung Đô tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

Phó Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên



Phạm Văn Tuấn

GCNĐKHNKT số: 4497-2023-124-1

Nguyễn Thị Thúy

GCNĐKHNKT số: 6229-2023-124-1

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		620.124.469.135	584.129.104.268
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	5.469.630.955	9.890.781.731
1. Tiền	111		5.469.630.955	9.890.781.731
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.000.000.000	1.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	1.000.000.000	1.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		130.891.532.170	95.278.553.663
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	133.720.921.671	97.922.860.251
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	8.033.164.479	5.895.894.145
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	9.476.519.936	10.475.659.373
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(20.339.073.916)	(19.015.860.106)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	472.807.666.010	462.958.040.555
1. Hàng tồn kho	141		475.692.013.817	466.336.845.305
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.884.347.807)	(3.378.804.750)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.955.640.000	15.001.728.320
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	4.177.337.069	1.627.625.069
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.923.270.632	10.527.394.033
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	3.855.032.299	2.846.709.218
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		964.945.630.582	997.433.396.697
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.893.591.341	313.767.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	-	80.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	2.893.591.341	233.767.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		774.884.957.232	824.009.665.750
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	771.542.364.639	824.009.665.750
- Nguyên giá	222		1.475.680.633.963	1.457.414.567.664
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(704.138.269.324)	(633.404.901.914)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		3.342.592.593	-
- Nguyên giá	225		3.518.518.519	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(175.925.926)	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	-	-
- Nguyên giá	228		1.000.000.000	1.000.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		67.207.835.048	74.783.135.570
- Nguyên giá	231	V.12	94.769.181.249	100.239.930.974
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(27.561.346.201)	(25.456.795.404)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		90.137.374.762	70.991.957.086
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	90.137.374.762	70.991.957.086
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		29.821.872.199	27.334.871.290
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	29.821.872.199	27.334.871.290
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.585.070.099.717	1.581.562.500.965

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		815.451.032.673	816.992.432.225
I. Nợ ngắn hạn	310		477.179.402.985	440.125.993.270
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	67.226.213.798	80.540.125.086
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	8.869.971.642	5.558.851.857
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	1.788.123.229	4.577.101.531
4. Phải trả người lao động	314		9.279.857.607	8.327.078.588
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	7.095.869.628	8.081.882.549
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	5.561.221.291	6.542.570.215
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	68.739.439.971	69.951.508.582
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	306.177.956.845	251.678.166.250
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	2.317.179.638
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	2.440.748.974	2.551.528.974
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		338.271.629.688	376.866.438.955
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	3.065.650.093	3.065.650.093
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	325.902.909.225	364.497.718.492
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	V.22	9.303.070.370	9.303.070.370

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN		Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		769.619.067.044	764.570.068.740
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	765.149.099.451	759.864.320.791
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		70.108.165.888	70.190.665.888
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		235.822.094.322	235.822.094.322
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		158.820.284.763	153.851.560.581
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		153.851.560.581	140.243.566.788
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		4.968.724.182	13.607.993.793
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		398.554.478	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	V.24	4.469.967.593	4.705.747.949
1. Nguồn kinh phí	431		2.819.505.048	2.819.505.048
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		1.650.462.545	1.886.242.901
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.585.070.099.717	1.581.562.500.965

Lập ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Dương Thị Mai Huệ



Nguyễn Nam Khánh



 Nguyễn Duy Hiền

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Lập ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Dương Thị Mai Huệ

Nguyễn Nam Khánh

Nguyễn Duy Hiền

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(27.136.260.285)	(28.585.520.464)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		231.481.481	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(1.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		80.000.000	8.472.313.886
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		82.636.848	71.193.323
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(26.742.141.956)	(21.042.013.255)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		200.000.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		471.743.640.584	500.618.508.901
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(455.294.457.256)	(560.580.371.318)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(544.202.000)	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.933.880.600)	(25.321.855.905)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		14.171.100.728	(85.283.718.322)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(4.421.150.776)	(3.342.201.535)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	9.890.781.731	13.232.983.266
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	5.469.630.955	9.890.781.731

Lập ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Dương Thị Mai Huệ

Nguyễn Nam Khánh



Nguyễn Duy Hiền

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp:

Các đơn vị trực thuộc:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Nhà máy Trung Đô Slab Stone	Xã Văn Kiều, tỉnh Nghệ An
Nhà máy Granite Trung Đô	Số 153, Đường Đặng Thai Mai, KCN Bắc Vinh, Xóm Vinh Xuân, phường Vinh Hưng, tỉnh Nghệ An.
Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang	Xóm 4, xã Kim Liên, tỉnh Nghệ An.
Xí nghiệp Trung Đô Hoàng Mai	Khối Tân Thành, phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.
Xí nghiệp Trung Đô 1	Số 15, đường Cù Chính Lan, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An.
Chi nhánh nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh – Công ty Cổ phần Trung Đô	Thôn Xuân Sơn, xã Toàn Lưu, tỉnh Hà Tĩnh.
Chi nhánh Công ty Cổ phần Trung Đô - Trung tâm Tư vấn Xây dựng Trung Đô	Số 231, đường Lê Duẩn, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An.

Công ty con:

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

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

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

7. Nhân viên

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

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

Ban lãnh đạo đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền) và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Ước tính kế toán

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

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

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

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

4. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

5. Hợp nhất kinh doanh

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

6. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

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

8. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Doanh nghiệp và ngân hàng.
- Nếu hợp đồng không qui định tỷ giá thanh toán:
 - Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

10. Nguyên tắc hạch toán các khoản phải thu

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

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

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

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

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

11. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

12. Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản

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

13. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

14. Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

15. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Giá trị thương hiệu

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

16. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Loại tài sản cố định

Số năm

Cơ sở hạ tầng

25

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

17. Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

19. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, bên Nợ tài khoản Vay và nợ thuê tài chính được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;
- Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối năm khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

21. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

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

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

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

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

22. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Các quỹ khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

23. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

24. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Tiền lãi

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

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

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

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

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

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

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

26. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

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

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

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

27. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

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

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

30. Bên liên quan

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Phụng Hoàng Pnix.	32.945.755.403	965.185.022
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Taseco	9.257.972.164	9.257.972.164
Công ty TNHH Vĩ Năng	5.440.055.966	8.064.532.003
Các khách hàng khác	86.077.138.138	79.635.171.062
Cộng	133.720.921.671	97.922.860.251

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Sacmi Singapore Pte Ltd	4.837.015	5.413.149
Sacmi Hongkong Ltd	646.100.437	646.100.437
Công ty TNHH thiết kế quảng cáo và TTNT Hoàng Kim	-	663.416.880
Công ty TNHH máy móc FULI Việt Nam	3.600.000.000	-
Các đối tượng khác	3.782.227.027	4.580.963.679
Cộng	8.033.164.479	5.895.894.145

5. Phải thu về cho vay dài hạn

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

6. Phải thu khác**a) Ngắn hạn**

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

b) Dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ký cược, ký quỹ	2.893.591.341	-	233.767.000	-
Cộng	2.893.591.341	-	233.767.000	-

7. Nợ xấu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	72.410.204.978	-	64.677.380.551	-
Công cụ, dụng cụ	1.368.067.180	-	1.393.953.066	-
Chi phí SXKD dở dang	82.103.981.918	-	109.086.362.693	-
Thành phẩm	317.452.387.468	(2.884.347.807)	289.960.397.729	(3.378.804.750)
Hàng hoá	2.357.372.273	-	1.218.360.526	-
Hàng gửi đi bán	-	-	390.740	-
Cộng	475.692.013.817	(2.884.347.807)	466.336.845.305	(3.378.804.750)

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.373.510.453	1.627.625.069
Chi phí trả trước khác	1.803.826.616	-
Cộng	4.177.337.069	1.627.625.069

b) Chi phí trả trước dài hạn

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

10. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	276.314.014.292	1.083.847.316.993	95.864.271.963	810.356.420	578.607.996	1.457.414.567.664
- Mua trong kỳ	-	6.694.822.952	4.140.557.926	-	-	10.835.380.878
- Đầu tư XDCB hoàn thành	1.599.055.783	7.838.890.531	-	-	-	9.437.946.314
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.007.260.893)	-	-	-	(2.007.260.893)
Số dư cuối năm	277.913.070.075	1.096.373.769.583	100.004.829.889	810.356.420	578.607.996	1.475.680.633.963
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	38.509.374.072	306.422.851.894	94.349.956.230	810.356.420	429.705.209	440.522.243.825
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	106.259.131.160	445.350.526.855	80.427.070.752	810.356.420	557.816.726	633.404.901.914
- Tăng do khấu hao trong năm	15.398.037.978	52.824.563.249	4.512.636.800	-	5.390.276	72.740.628.303
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.007.260.893)	-	-	-	(2.007.260.893)
Số dư cuối năm	121.657.169.138	496.167.829.211	84.939.707.552	810.356.420	563.207.002	704.138.269.324
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	170.054.883.132	638.496.790.138	15.437.201.211	-	20.791.270	824.009.665.750
Tại ngày cuối năm	156.255.900.937	600.205.940.372	15.065.122.337	-	15.400.994	771.542.364.639

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

12. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

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

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

13. Tăng giảm Bất động sản đầu tư

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	100.239.930.974	(25.456.795.404)	74.783.135.570
Bán trong năm	(5.470.749.725)	1.039.442.429	(4.431.307.296)
Khấu hao trong năm	-	(3.143.993.226)	(3.143.993.226)
Số cuối năm	94.769.181.249	(27.561.346.201)	67.207.835.048

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 – Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do chưa tìm được đơn vị tư vấn phù hợp, Công ty chưa trình bày giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư này trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

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

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

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

Ngày 28/2/2025, Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Nghệ An có công văn số 654/SKHĐT-DN về việc Báo cáo điều chỉnh CTĐT Dự án Khu liên hợp sản xuất vật liệu xây dựng Trung Đô tại xã Nghi Văn và xã Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc gửi UBND tỉnh Nghệ An về điều chỉnh tiến độ dự án: hoàn thành, đưa toàn bộ dự án vào hoạt động: tháng 10 năm 2027.

Trong đó 2.456.844.000 đồng là khấu trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất NN vào tiền thuê đất phải nộp của D.án Nghi Văn từ T01/2022 đến T03/2027 (55 tháng) theo QĐ số 2562/TB-CT ngày 14/06/2024.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Lê Hữu Hồng	453.820.600	453.820.600
Công ty TNHH Hòa Hiệp	1.500.000.000	1.500.000.000
Ông Hoàng Công Phúc	-	410.646
Các khách hàng khác	6.916.151.042	3.604.620.611
Cộng	8.869.971.642	5.558.851.857

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10% hoặc 8% từng thời điểm tùy thuộc chính sách Nhà nước.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả	3.633.794.137	4.055.770.307
Tạm tính giá trị thực hiện dịch vụ theo hợp đồng số 0207 phải trả Công ty Pnix	990.000.000	1.604.036.751
Các khoản phải trả công trình Nghi Văn theo số liệu của Phòng Kế hoạch	2.421.940.491	2.421.940.491
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	50.135.000	135.000
	7.095.869.628	8.081.882.549

19. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
a) Ngắn hạn		
<i>Phải trả bên liên quan</i>	24.318.705.003	24.777.910.753
Tổng công ty Xây dựng Hà Nội	24.318.705.003	24.777.910.753
- Gốc vay phải trả	3.116.000.000	3.116.000.000
- Lãi vay phải trả	6.962.727.417	6.962.727.417
- Tiền cổ tức phải trả	14.165.977.586	14.625.183.336
- Tiền quyết toán thừa	74.000.000	74.000.000
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	44.420.734.968	45.173.597.829
Kinh phí công đoàn	3.832.943.587	3.248.018.315
Kinh phí bảo trì tòa N03-T6	-	-
Kinh phí bảo trì tòa nhà chung cư CT21-Trungdo Tower	4.194.968.380	4.309.302.110
Bảo hiểm xã hội	449.355.087	585.913.380
Phải trả cổ tức	9.511.991.546	11.445.872.146
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.593.177.802	3.235.608.340
Phải trả Công ty CP đầu tư bất động sản Taseco góp vốn đầu tư dự án chung cư N03-T6 chờ quyết toán	22.838.298.566	22.348.883.538
	68.739.439.971	69.951.508.582

b. Các khoản phải trả dài hạn khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

21. Vay và nợ thuê tài chính
a, Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan	59.908.000.000	59.908.000.000	51.118.000.000	51.118.000.000
Vay Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga - Thành viên BKS	12.125.000.000	12.125.000.000	13.625.000.000	13.625.000.000
Vay Ông Trần Quốc Hùng - Thành viên ban kiểm soát	-	-	3.900.000.000	3.900.000.000
Vay Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh - Cổ đông lớn	38.083.000.000	38.083.000.000	23.793.000.000	23.793.000.000
Vay Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Cá nhân có liên quan	-	-	1.600.000.000	1.600.000.000
Vay Ông Nguyễn Hồng Hải - Cá nhân có liên quan	9.700.000.000	9.700.000.000	8.200.000.000	8.200.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	246.269.956.845	246.269.956.845	200.560.166.250	200.560.166.250
Vay ngắn hạn ngân hàng	190.876.150.157	190.876.150.157	151.327.855.044	151.327.855.044
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An (a)	76.332.079.463	76.332.079.463	54.006.269.821	54.006.269.821
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh (b)	89.575.350.590	89.575.350.590	77.321.585.223	77.321.585.223
Ngân hàng TMCP quân đội (c)	24.968.720.104	24.968.720.104	20.000.000.000	20.000.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	8.030.322.800	8.030.322.800	18.441.322.800	18.441.322.800
Vay dài hạn đến hạn trả	46.308.467.888	46.308.467.888	30.790.988.406	30.790.988.406
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	1.055.016.000	1.055.016.000	-	-
	306.177.956.845	306.177.956.845	251.678.166.250	251.678.166.250

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

Khoản vay 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 Đô, 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

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

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

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

- Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô nhãn hiệu Mercedes S500, BKS: 37A-235.68 thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 517/TC14/VIN.KHDN ký ngày 11/12/2014 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Khách hàng.
- Thế chấp tài sản là Số dư tiền gửi có kỳ hạn thuộc sở hữu của bên cầm cố tại ngân hàng thuộc quyền sở hữu của Khách hàng theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 454 ký ngày 03/12/2024 giữa bên cầm cố và ngân hàng. Chi tiết về tài sản thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng cầm cố số dự kiến gửi có kỳ hạn số 127/CC24-NAN ký ngày 11/12/2024 giữa Ngân hàng và Công ty
- Máy móc thiết bị là hệ thống điện mặt trời tại Nhà máy Granite Trung Đô tại KCN Bắc Vinh và hệ thống điện mặt trời tại khu sản xuất VLXD Nghi Văn tại xã Nghi Văn, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An hình thành từ vốn vay của Ngân hàng thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 77TC20/VCB-NAN ký ngày 20/04/2020 giữa Ngân hàng và Công ty.
- Máy móc thiết bị là dây chuyền máy in gạch kỹ thuật số thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 335/TC15/VIN.KHDN ký ngày 11/09/2015 giữa Ngân hàng và Công ty
- Máy móc thiết bị là dây chuyền 02 nhà máy gạch Granite Trung Đô thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản số 148/TC13 ký ngày 18/07/2013 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Công ty.
- Tài sản gắn liền với đất của Công ty thuộc thừa đất số 04, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327480 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 19/09/2003, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 643TC7/NHNT ký ngày 05/11/2007 giữa Ngân hàng và Công ty.
- Tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327478 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003, tài sản gắn liền với đất của Công ty thuộc thừa đất số 66, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327477 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003 và tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất thuộc thừa đất số 09, tờ bản đồ số 10 tại phường Trung Đô, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X327479 do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2003, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 01TC7/NHNT ký ngày 01/01/2007 giữa Ngân hàng và Công ty.
- Máy móc thiết bị là dây chuyền ép than quả bàng thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 141/TC13 ký ngày 10/07/2013 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Công ty.
- Máy móc thiết bị là 01 trạm trộn bê tông Vietbatch công suất 100-120m³/h thuộc quyền sở hữu của Công ty, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 538/TC14/VIN.KHDN ký ngày 29/12/2014 và các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo giữa Ngân hàng và Công ty.
- Máy móc thiết bị là Hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái công suất 969kW tại xưởng Nhà máy Trung Đô Hà Tĩnh có địa chỉ tại xã Bắc Sơn, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quyền sở hữu của Khách hàng, chi tiết theo hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 54/TC22-NAN ký ngày 15/8/2022.
- Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô tải biển kiểm soát 37H-020.42, nhãn hiệu HINO theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 37015160 do phòng cảnh sát giao thông công an tỉnh Nghệ An cấp ngày 02/08/2021 thuộc quyền sở hữu của Khách hàng, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 54/TC22-NAN ký ngày 15/8/2022.
- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 969611 do Sở TN và MT tỉnh Nghệ An cấp ngày 30/06/2015 thuộc quyền sở hữu của khách hàng, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 21/TC23-NAN ngày 30/03/2023 ký giữa Ngân hàng và khách hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

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

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

- Thẻ chấp tài sản là sản thương mại ST3 - Tầng 3, tòa nhà Chung cư CT21 Trung Đô Tower, thuộc dự án KĐT Nam Nguyên Sỹ Sách, P. Hưng Dũng Tp Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 268597 do Sở TN và MT tỉnh Nghệ An cấp ngày 17/12/2021. Chi tiết về tài sản thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp nhà ở số 74/TC24-NAN ngày 09/07/2024 ký giữa Ngân hàng và Công ty.
 - Thẻ chấp tài sản là sản thương mại ST2 - Tầng 2, tòa nhà Chung cư CT21 Trung Đô Tower, thuộc dự án KĐT Nam Nguyên Sỹ Sách, P. Hưng Dũng Tp Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 268596 do Sở TN và MT tỉnh Nghệ An cấp ngày 17/12/2021. Chi tiết về tài sản thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp nhà ở số 133/TC24-NAN ngày 26/12/2024 ký giữa Ngân hàng và Công ty.
 - Thẻ chấp tài sản là sản thương mại ST1 - Tầng 1, tòa nhà Chung cư CT21 Trung Đô Tower, thuộc dự án KĐT Nam Nguyên Sỹ Sách, P. Hưng Dũng Tp Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 268598 do Sở TN và MT tỉnh Nghệ An cấp ngày 17/12/2021. Chi tiết về tài sản thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp nhà ở số 25/TC25-NAN ngày 19/03/2025 ký giữa Ngân hàng và Công ty.
 - Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô trộn bê tông, biển số 37H-083.85 thuộc quyền sở hữu của Công ty. Chi tiết về tài sản thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 116/TC24-NAN ngày 16/12/2024 ký giữa Ngân hàng và Công ty.
 - Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô trộn bê tông, biển số 37H-083.13 thuộc quyền sở hữu của Công ty. Chi tiết về tài sản thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 117/TC24-NAN ngày 16/12/2024 ký giữa Ngân hàng và Công ty.
 - Thẻ chấp tài sản là toàn bộ hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh và khoản phải thu hình thành từ vốn vay của Ngân hàng, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty. Chi tiết về tài sản thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 138/TC18-NAN ngày 24/09/2018 ký giữa Ngân hàng và Công ty.
 - Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô bơm bê tông, biển số 37H-169.31 thuộc quyền sở hữu của Công ty. Chi tiết về tài sản thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 85/TC25-NAN ngày 29/08/2025 ký giữa Ngân hàng và Công ty.
 - Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô trộn bê tông, biển số 37H-145.18 thuộc quyền sở hữu của Công ty. Chi tiết về tài sản thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 84/TC25-NAN ngày 29/08/2025 ký giữa Ngân hàng và Công ty.
 - Phương tiện vận tải là 01 xe ô tô trộn bê tông, biển số 37H-146.17 thuộc quyền sở hữu của Công ty. Chi tiết về tài sản thế chấp, quyền và nghĩa vụ của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 83/TC25-NAN ngày 29/08/2025 ký giữa Ngân hàng và Công ty.
 - (b) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024-HĐCVHM/NHCT442-TRUNGDO ký ngày 18 tháng 07 năm 2024 với hạn mức 150.000.000.000 đồng nhằm mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ.
- Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2025-HĐCVHM/NHCT442-TRUNGDO ký ngày 08/08/2025 với hạn mức 120.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức từ ngày 08/08/2025 đến ngày 31/07/2026 nhằm mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ.
- Khoản vay này được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm và Hợp đồng bảo đảm sau:
- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 03-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đô với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỎ

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

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

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

- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 05-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đỏ 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 Đỏ 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 ĐỎ ngày 17/12/2019 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đỏ 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 ĐỎ ký kết ngày 09/09/2022 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đỏ 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 ĐỎ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đỏ 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 ĐỎ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đỏ 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 ĐỎ ngày 18/04/2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đỏ 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 Đỏ với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh) và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).
- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 01-2014/HĐTC ngày 01/04/2014 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đỏ với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thủy (Nay là Chi nhánh Vinh)
- + Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 01-2017/HĐTC ngày 11/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đỏ 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 Đỏ 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 Đỏ 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 ĐỎ ký ngày 12/09/2022 được ký giữa Công ty Cổ phần Trung Đỏ với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vinh và các căn bản sửa đổi, bổ sung khác (nếu có).

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

(c) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội MB - Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng tín dụng số 166424.23.810.2122685-TD ký ngày 17 tháng 10 năm 2023 với hạn mức 20.000.000.000 đồng nhằm mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ.

Hợp đồng tín dụng số 281576.25.810.2122685-TD ký ngày 03 tháng 03 năm 2025 với hạn mức 25.000.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức từ ngày giao kết hợp đồng đến ngày 19 tháng 02 năm 2026 nhằm mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, với lãi suất và thời hạn được quy định cụ thể tại từng giấy nhận nợ.

Khoản vay này được đảm bảo bằng :

- GCN Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD573330 do UBND Thành phố Vinh cấp cho Ông Nguyễn Hồng Sơn và Vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh ngày 27/12/2010.

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

b, Vay và nợ thuế tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - VND (a)	318.146.379.504	318.146.379.504	362.381.115.392	362.381.115.392
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - VND (b)	5.294.871.100	5.294.871.100	2.116.603.100	2.116.603.100
Nợ thuế tài chính	2.461.658.621	2.461.658.621		
	325.902.909.225	325.902.909.225	364.497.718.492	364.497.718.492

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

• Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT442-TRUNGDO ký ngày 01 tháng 03 năm 2022 với số tiền cam kết cho vay 400.000.000.000 đồng nhằm mục đích thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Đầu tư Nhà máy sản xuất vật liệu tấm lớn cao cấp – Thuộc giai đoạn 1 dự án Khu liên hợp sản xuất VLXD Trung Đô; thời hạn cho vay là 96 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 6,8%/năm cho năm đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm và Hợp đồng bảo đảm được xác lập trước hoặc cùng thời điểm ký kết Hợp đồng này.

• Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2019-HĐCVDADT/NHCT442-TRUNGDO ký ngày 19 tháng 12 năm 2019 với số tiền cam kết cho vay 20.700.000.000 đồng nhằm mục đích thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án: Đầu tư xây dựng tăng trưởng, khu từ đất nguyên liệu; thời hạn cho vay là 72 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất cho vay trong Hợp đồng này là lãi suất điều chỉnh, được xác định và điều chỉnh theo các quy định của ngân hàng. Khoản vay này được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm và Hợp đồng bảo đảm được xác lập trước hoặc cùng thời điểm ký kết Hợp đồng này.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

cho vay từng lần trung dài hạn số 211/HETD20/NAN ký ngày 20 tháng 04 năm 2020 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ

An và Công ty CP Trung Đô số: 02 ngày 12/12/2024.

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

	Số đầu năm		Số tiền vay phát sinh trong năm		Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn		Số tiền vay đã trả trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	VND	Số có khả năng trả nợ	VND	Số tiền vay phát sinh	VND	Số tiền vay đã trả	VND	Giá trị	VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	362.381.115.392		-		(43.484.735.888)		(750.000.000)		318.146.379.504	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.116.603.100		7.409.141.178		(2.823.732.000)		(1.407.141.178)		5.294.871.100	
Nợ thuê tài chính	-		4.060.876.621		(1.055.016.000)		(544.202.000)		2.461.658.621	
Cộng	364.497.718.492		11.470.017.799		(47.363.483.888)		(2.701.343.178)		325.902.909.225	

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**22. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.340.868.488	-	(55.780.000)	1.285.088.488
Quỹ phúc lợi	1.210.660.486	-	(55.000.000)	1.155.660.486
Số cuối năm	2.551.528.974	-	(110.780.000)	2.440.748.974

23. Quỹ phát triển Khoa học và Công nghệ

	Quỹ phát triển KHCN	Cộng
Số đầu năm	9.303.070.370	9.303.070.370
Trích lập quỹ trong năm	-	-
Số cuối năm	9.303.070.370	9.303.070.370

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**24. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	300.000.000.000	70.190.665.888	235.822.094.322	155.243.566.788	-	761.256.326.998
Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	-	-	13.607.993.793	-	13.607.993.793
Chia cổ tức	-	-	-	(15.000.000.000)	-	(15.000.000.000)
Số dư đầu năm nay	300.000.000.000	70.190.665.888	235.822.094.322	153.851.560.581	-	759.864.320.791
Lãi/(lỗ) trong năm này	-	-	-	4.968.724.182	198.554.478	5.167.278.660
Dịch vụ tư vấn chào bán ra công chúng (giai đoạn I) theo hợp đồng số 164/2025 và BB nghiệm thu kết quả công việc	-	(82.500.000)	-	-	-	(82.500.000)
Vốn góp các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	200.000.000	200.000.000
Số dư cuối năm	300.000.000.000	70.108.165.888	235.822.094.322	158.820.284.763	398.554.478	765.149.099.451

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
Tổng công ty xây dựng Hà Nội-CTCP	30.220.320.000	10,07%	30.220.320.000	10,07%
Ông Nguyễn Hồng Sơn	47.245.290.000	15,75%	47.245.290.000	15,75%
Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	57.196.210.000	19,07%	57.196.210.000	19,07%
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	40.533.340.000	13,51%	40.533.340.000	13,51%
Các cổ đông khác	124.804.840.000	41,60%	124.804.840.000	41,60%
	300.000.000.000	100%	300.000.000.000	100%

b) Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

c) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.819.505.048	4.596.466.480
Nguồn kinh phí được cấp	-	790.780.668
Chi sự nghiệp trong năm	-	(2.567.742.100)
Số cuối năm	2.819.505.048	2.819.505.048

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dollar Mỹ (USD)	491,72	533,25
Euro (EUR)	100,00	100,00

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

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

2. Giá vốn hàng bán

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	41.000.000	-
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	9.829.017	11.542.374
Lãi cho vay	31.807.831	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	219.019.108
Giảm lãi dự thu tại OCB	-	(41.404.230)
Lãi trái phiếu	-	59.071.918
Cộng	82.636.848	248.229.170

4. Chi phí tài chính

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

5. Chi phí bán hàng

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

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	231.481.481	-
Tiền phạt thu được	5.183.448	3.673.100
Đoàn Bá Tân nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp từ năm 2008 đến 2024.	19.337.971	-
Xử lý công nợ tồn đọng	995.328.385	-
Tăng thu nhập giá trị còn lại phục vụ KHCN chuyển giao sang SXKD	-	36.251.865.936
Vật tư thừa do kiểm kê	-	518.568.494
Thu nhập bất thường khác	632.394.665	349.923.138
Cộng	1.883.725.950	37.124.030.668

8. Chi phí khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

Chi tiết số lỗ năm 2024:

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.167.278.660	13.607.993.793
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.167.278.660	13.607.993.793
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản suy giảm trên cổ phiếu	172	454

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Thông tin bên liên quan**

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

B, Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP	Cổ đông lớn

2.

Thông tin về bộ phận

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

a, Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÓ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

B, Thông tin về khu vực địa lý

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

3. Quản lý rủi ro tài chính

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

A, Rủi ro tín dụng

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

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

B, Rủi ro thanh khoản

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ	306.177.956.845	325.902.909.225	-	632.080.866.070
Phải trả người bán	67.226.213.798	-	-	67.226.213.798
Các khoản phải trả khác	85.115.167.206	3.065.650.093	-	88.180.817.299
Cộng	458.519.337.849	328.968.559.318	-	787.487.897.167
Số đầu năm				
Vay và nợ	251.678.166.250	2.116.603.100	362.381.115.392	616.175.884.742
Phải trả người bán	80.540.125.086	-	-	80.540.125.086
Các khoản phải trả khác	86.360.469.719	3.065.650.093	-	89.426.119.812
Cộng	418.578.761.055	5.182.253.193	362.381.115.392	786.142.129.640

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

C, Rủi ro thị trường

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

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

Rủi ro ngoại tệ

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro về giá khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.469.630.955	9.890.781.731	5.469.630.955	9.890.781.731
Phải thu khách hàng	113.381.847.755	97.922.860.251	113.381.847.755	97.922.860.251
Phải thu về cho vay	-	80.000.000	-	80.000.000
Các khoản phải thu	12.370.111.277	10.709.426.373	12.370.111.277	10.709.426.373
Tài sản tài chính nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	132.221.589.987	119.603.068.355	132.221.589.987	119.603.068.355

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	632.080.866.070	616.175.884.742	632.080.866.070	616.175.884.742
Phải trả người bán	67.226.213.798	80.540.125.086	67.226.213.798	80.540.125.086
Các khoản phải trả khác	88.180.817.299	89.426.119.812	88.180.817.299	89.426.119.812
Cộng	787.487.897.167	786.142.129.640	787.487.897.167	786.142.129.640

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

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

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Người lập biểu

Dương Thị Mai Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Nam Khánh

Lập ngày 30 tháng 3 năm 2026

Giám đốc



Nguyễn Duy Hiền

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỒ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp	Trên 3 năm	221.178.081	(221.178.081)	Trên 3 năm	457.391.854	(457.391.854)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 379	Trên 3 năm	414.461.000	(414.461.000)	Trên 3 năm	414.461.000	(414.461.000)
Công ty Thủy điện Quế phong	Trên 3 năm	416.626.050	(416.626.050)	Trên 3 năm	416.626.050	(416.626.050)
Ông Phan Huy Sỹ	Trên 3 năm	561.036.345	(561.036.345)	Trên 3 năm	561.036.345	(561.036.345)
ĐL Công ty TNHH TM&DV Thanh Dũng	Trên 3 năm	436.601.291	(436.601.291)	Trên 3 năm	436.601.291	(436.601.291)
Công ty Cổ phần ĐTTM và DV Thành Đạt	Trên 3 năm	380.774.385	(380.774.385)	Trên 3 năm	470.874.385	(470.874.385)
Công ty TNHH TM&DV Đăng Hà	Trên 3 năm	454.592.000	(454.592.000)	Trên 3 năm	454.592.000	(454.592.000)
ĐL CHVLXD Tiến An-Bim Sơn-T.Hoá	Trên 3 năm	368.836.168	(368.836.168)	Trên 3 năm	368.836.168	(368.836.168)
Công ty Cổ phần ĐT&PT Dịch vụ Nghệ An	Trên 3 năm	420.388.150	(420.388.150)	Trên 3 năm	420.388.150	(420.388.150)
Các tổ chức và cá nhân khác		23.473.097.708	(16.664.580.446)		20.713.517.989	(15.015.052.863)
Cộng		27.147.591.178	(20.339.073.916)		24.714.325.232	(19.015.860.106)