BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	1
2.	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3.	Báo cáo kiểm toán độc lập	4
4.	Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	5 - 8
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	9
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10 - 11
7.	Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	12 - 44

****

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương (sau đây gọi tắt là "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 2022 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương (trước đây là Công ty Cổ phần Đạt Phương) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103000857 ngày 12 tháng 3 năm 2002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 22 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do bổ sung ngành nghề kinh doanh, thay đổi vốn điều lệ, thay đổi người đại diện theo pháp luật, trong đó thay đổi lần thứ 22 ngày 06 tháng 12 năm 2021 về việc thay đổi tên Công ty.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : 024 37830856
- Fax : 024 37830859

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông thủy lợi;
- Đầu tư xây dựng các công trình thủy điện, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 35KV;
- Thuê và cho thuê các máy móc, thiết bị ngành xây dựng.
- Kinh doanh bất động sản.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Lương Minh Tuấn	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 05 tháng 5 năm 2021
Ông Phạm Kim Châu	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Đặng Hoàng Huy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Đỗ Xuân Diện	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Bà Lê Thị Thu Trang	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Việt Hà	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2022
Ông Đoàn Văn Công	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 07 tháng 5 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Lê Văn Quyết	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021

Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Trần Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Ngày 26 tháng 9 năm 2019
Ông Phạm Kim Châu	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 10 tháng 8 năm 2004
Ông Ngô Đức Tình	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 27 tháng 4 năm 2015
Ông Hoàng Gia Chiểu	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 20 tháng 9 năm 2019
Ông Phạm Quang Bình	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 04 tháng 4 năm 2022
Ông Đinh Gia Nội	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 04 tháng 4 năm 2022
Bà Đỗ Thị Thu	Kế toán trưởng	Ngày 20 tháng 7 năm 2021

Đại diện theo pháp luật
Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trần Anh Tuấn – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2019).

Kiểm toán viên
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc
Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính
Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,
Tổng Giám đốc

Trần Anh Tuấn

Ngày 13 tháng 3 năm 2023

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office : 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn

bakertilly A&C
www.a-c.com.vn

Số: 1.0399 /23/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 13 tháng 3 năm 2023, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 Tổng Giám đốc

Ban Tổng 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 Tập đoàn 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 Tổng 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban 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 hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

Trần Kim Anh - Thành viên Ban Giám đốc	**Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên**
Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 1907-2023-008-1	*Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 4028-2022-008-1*
Người được ủy quyền	

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3.292.870.676.403**	**2.628.773.050.855**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**1.171.279.077.469**	**1.046.136.113.643**
1. Tiền	111		558.283.002.321	329.476.236.670
2. Các khoản tương đương tiền	112		612.996.075.148	716.659.876.973
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**204.826.061.600**	**382.826.061.600**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	205.442.500	205.442.500
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	204.620.619.100	382.620.619.100
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**751.251.310.426**	**632.114.881.181**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	541.182.052.198	478.641.688.659
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	63.584.372.651	66.368.963.075
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	55.000.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	92.005.052.762	87.624.396.632
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(520.167.185)	(520.167.185)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.092.484.687.465**	**557.207.220.498**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	1.092.484.687.465	557.207.220.498
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**73.029.539.443**	**10.488.773.933**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	7.056.379.050	3.683.604.804
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		64.215.888.887	6.768.410.773
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	1.757.271.506	36.758.356
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5 Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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**		**2.846.114.704.748**	**3.321.952.024.848**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	**43.010.770.426**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	-	43.010.770.426
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**2.421.597.297.586**	**2.427.619.918.196**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	2.419.691.445.338	2.426.749.231.160
Nguyên giá	*222*		*3.313.223.239.897*	*3.197.652.611.847*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(893.531.794.559)*	*(770.903.380.687)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	*225*		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	1.905.852.248	870.687.036
Nguyên giá	*228*		*3.632.393.690*	*2.268.897.690*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(1.726.541.442)*	*(1.398.210.654)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**316.958.715.131**	**735.698.478.216**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	316.958.715.131	735.698.478.216
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**3.059.000.000**	**3.359.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	759.000.000	759.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	2.300.000.000	2.600.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**104.499.692.031**	**112.263.858.010**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	62.225.047.866	72.324.093.933
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	42.274.644.165	39.939.764.077
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**6.138.985.381.151**	**5.950.725.075.703**

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**		**3.932.174.610.604**	**4.168.880.183.689**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.218.915.595.502**	**2.432.374.845.116**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	357.809.053.674	365.659.882.813
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	665.335.695.657	814.009.091.215
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	45.462.421.465	41.555.511.600
4. Phải trả người lao động	314		41.461.524.638	34.063.432.686
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16a	42.947.061.176	98.407.479.494
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	43.724.940.242	36.486.052.511
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	999.924.715.248	1.017.378.403.035
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	22.250.183.402	24.814.991.762
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**1.713.259.015.102**	**1.736.505.338.573**
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	V.16b	51.056.828.747	46.489.027.371
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		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	1.661.518.096.614	1.689.332.221.461
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		684.089.741	684.089.741
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**2.206.810.770.547**	**1.781.844.892.014**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.20**	**2.206.810.770.547**	**1.781.844.892.014**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		629.995.540.000	629.995.540.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*629.995.540.000*	*629.995.540.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(19.423.475.878)	(19.423.475.878)
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		46.985.564.994	46.985.564.994
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	500.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.015.425.738.156	699.360.325.854
- *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*632.170.554.955*	*699.360.325.854*
- *LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*383.255.183.201*	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		533.827.403.275	424.426.937.044
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**6.138.985.381.151**	**5.950.725.075.703**

Lập, ngày 13 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hà	Đỗ Thị Thu	Trần Anh Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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	3.319.477.249.236	2.545.455.736.494
2.	**Các khoản giảm trừ doanh thu**	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	10		3.319.477.249.236	2.545.455.736.494
4.	**Giá vốn hàng bán**	11	VI.2	2.398.467.125.688	1.670.366.356.209
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	20		921.010.123.548	875.089.380.285
6.	**Doanh thu hoạt động tài chính**	21	VI.3	36.146.069.592	23.969.227.390
7.	**Chi phí tài chính**	22	VI.4	181.741.813.596	166.595.804.142
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		181.070.575.358	166.070.016.642
8.	**Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết**	24		-	-
9.	**Chi phí bán hàng**	25	VI.5	99.951.682.011	166.689.469.264
10.	**Chi phí quản lý doanh nghiệp**	26	VI.6	90.496.134.744	61.926.549.088
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	30		584.966.562.789	503.846.785.181
12.	**Thu nhập khác**	31	VI.7	3.421.401.351	17.027.163.019
13.	**Chi phí khác**	32	VI.8	4.284.939.666	1.724.713.467
14.	**Lợi nhuận khác**	40		(863.538.315)	15.302.449.552
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	50		584.103.024.474	519.149.234.733
16.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**	51		67.125.174.282	70.957.267.857
17.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**	52	V.12	(2.334.880.088)	(934.649.792)
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	60		519.312.730.280	449.126.616.668
19.	**Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	61		383.255.183.201	341.949.594.498
20.	**Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	62		136.057.547.079	107.177.022.170
21.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	70	VI.9	6.047	5.406
22.	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	71	VI.9	6.047	5.406

Lập, ngày 13 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hà	Đỗ Thị Thu	Trần Anh Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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***		***584.103.024.474***	***519.149.234.733***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, 10	134.861.155.317	133.513.657.233
- Các khoản dự phòng	03		-	(11.612.546.305)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.4	151.161.739	(51.971.957)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(36.910.313.806)	(23.538.556.626)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	181.070.575.358	166.070.016.642
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***863.275.603.082***	***783.529.833.720***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(137.624.602.453)	(91.159.427.667)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(535.146.051.937)	(122.976.437.404)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		365.932.097.932	474.490.845.510
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		6.726.271.821	(30.451.388.215)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(180.677.363.689)	(162.849.283.932)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(41.577.817.815)	(112.349.142.018)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(8.374.906.107)	(4.807.752.999)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***332.533.230.834***	***733.427.246.995***
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		(241.930.598.199)	(307.514.064.533)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		4.253.871.177	11.658.769.999
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(170.000.000.000)	(587.620.619.100)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		298.022.328.767	229.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(4.107.462.648)	-
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		32.944.090.708	38.741.427.670
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(80.817.770.195)***	***(615.734.485.964)***

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.20	18.000.000.000	54.518.914.703
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(60.800.000.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	1.485.043.062.238	1.713.990.944.292
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(1.544.568.405.051)	(1.411.216.230.470)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(85.047.154.000)	(59.698.210.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(126.572.496.813)***	***236.795.418.525***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**125.142.963.826**	**354.488.179.556**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**1.046.136.113.643**	**691.647.934.087**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**1.171.279.077.469**	**1.046.136.113.643**

Lập, ngày 13 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hà	Đỗ Thị Thu	Trần Anh Tuấn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương (sau đây gọi tắt là "Công ty" hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh
Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, thương mại, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông thủy lợi; đầu tư xây dựng các công trình thủy điện, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 35KV; thuê và cho thuê các máy móc, thiết bị ngành xây dựng; kinh doanh bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng. Riêng các Dự án bất động sản thường có chu kỳ trên 12 tháng.

5. Cấu trúc Tập đoàn
Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 07 Công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn
Thành lập công ty con
Trong năm, Công ty đã tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 với tỷ lệ góp vốn là 70% vốn điều lệ. Mục đích của việc tham gia góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 là để mở rộng hoạt động xây lắp.

Thay đổi mô hình Công ty con
Trong năm, Công ty đã chuyển đổi mô hình Công ty TNHH MTV Đạt Phương Sài Gòn từ Công ty TNHH MTV sang Công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2. Tỷ lệ góp vốn của Công ty là 70% vốn điều lệ.

Mua công ty con
Ngày 07 và 13 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn thành thủ tục mua toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Thực phẩm Bee ("Bee") và Công ty TNHH Fukunana ("Fukunana"). Mục đích của việc mua các Công ty này là nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực năng lượng điện mặt trời.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương (sau đây gọi tắt là "Công ty" hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh
Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, thương mại, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông thủy lợi; đầu tư xây dựng các công trình thủy điện, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 35KV; thuê và cho thuê các máy móc, thiết bị ngành xây dựng; kinh doanh bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng. Riêng các Dự án bất động sản thường có chu kỳ trên 12 tháng.

5. Cấu trúc Tập đoàn
Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 07 Công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn
Thành lập công ty con
Trong năm, Công ty đã tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 với tỷ lệ góp vốn là 70% vốn điều lệ. Mục đích của việc tham gia góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 là để mở rộng hoạt động xây lắp.

Thay đổi mô hình Công ty con
Trong năm, Công ty đã chuyển đổi mô hình Công ty TNHH MTV Đạt Phương Sài Gòn từ Công ty TNHH MTV sang Công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2. Tỷ lệ góp vốn của Công ty là 70% vốn điều lệ.

Mua công ty con
Ngày 07 và 13 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn thành thủ tục mua toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Thực phẩm Bee ("Bee") và Công ty TNHH Fukunana ("Fukunana"). Mục đích của việc mua các Công ty này là nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực năng lượng điện mặt trời.

Chi tiết về giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả của các công ty con được mua vào ngày mua như sau:

	Bee	Fukunana	Cộng
Tài sản	***40.633.080.852***	***22.560.886.737***	***63.193.967.589***
Tiền và các khoản tương đương tiền	718.491.677	963.042.598	1.681.534.275
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	528.204.257	264.479.600	792.683.857
Trả trước cho người bán ngắn hạn	100.001.000	-	100.001.000
Phải thu ngắn hạn khác	1.333.500.877	-	1.333.500.877
Hàng tồn kho	131.415.030	-	131.415.030
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	1.097.907.032	1.023.046.004	2.120.953.036
Tài sản cố định hữu hình (*)	36.723.560.979	20.310.318.535	57.033.879.514
Nợ phải trả	***7.662.140.139***	***6.687.551.246***	***14.349.691.385***
Phải trả người bán ngắn hạn	29.164.768	20.782.935	49.947.703
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	39.619.803	-	39.619.803
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.342.800	799.500	2.142.300
Phải trả ngắn hạn khác	451.400	-	451.400
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.572.797.388	1.384.890.132	2.957.687.520
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	6.018.763.980	5.281.078.679	11.299.842.659
Giá trị hợp lý của tài sản thuần	***32.970.940.713***	***15.873.335.491***	***48.844.276.204***
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-	-	-
Giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua (a)	***32.970.940.713***	***15.873.335.491***	***48.844.276.204***
Giá phí hợp nhất kinh doanh (b)	***32.970.940.713***	***15.873.335.491***	***48.844.276.204***
Lợi thế thương mại [(b) – (a)]	-	-	-

(*) Chi tiết tài sản cố định hữu hình như sau:

	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Chênh lệch
Công ty TNHH Thực phẩm Bee	31.129.524.740	36.723.560.979	5.594.036.239
Hệ thống năng lượng điện áp mái công suất 1.249,68 kWp	*13.129.524.740*	*18.723.560.979*	*5.594.036.239*
Hệ thống năng lượng điện áp mái công suất 990 kWp	*18.000.000.000*	*18.000.000.000*	-
Công ty TNHH Fukunana (Hệ thống năng lượng điện áp mái công suất 1.100,58 kWp)	13.448.529.202	20.310.318.535	6.861.789.333
Cộng	**44.578.053.942**	**57.033.879.514**	**12.455.825.572**

Thời gian khấu hao còn lại của các tài sản trên kể từ ngày 01/01/2023 là 156 tháng.

Tiền chi thuần để mua các công ty con:	
Trả bằng tiền	5.788.996.923
Tiền và các khoản tương đương tiền của các công ty con tại ngày mua	(1.681.534.275)
Tiền chi thuần	**4.107.462.648**

Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	Tầng 12A, tòa nhà Handico, KĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông thủy lợi	70,00%	0%	70,00%	0%
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2	Tầng 4, tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, KĐT Vạn phúc, phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông thủy lợi	70,00%	100%	70,00%	100%
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung	Thôn Pà Dấu 2, thị trấn Thạnh Mỹ, huyện Nam Giang, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất và kinh doanh điện năng	61,32%	61,32%	61,32%	61,32%
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà	Thôn Mang Trẫy, xã Sơn Lập, huyện Sơn Tây, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh điện năng	68,30%	68,30%	68,30%	68,30%
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An	Số nhà SH1,2 khu đô thị Casamia, thôn Võng Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản	88,89%	88,89%	88,89%	88,89%
Công ty TNHH Thực phẩm Bee	Tầng 4, tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, KĐT Vạn phúc, phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh điện mặt trời áp mái	100%	-	100%	-
Công ty TNHH Fukunana	Tầng 4, tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, KĐT Vạn phúc, phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh điện mặt trời áp mái	100%	-	100%	-

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn có 707 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 595 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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).

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). 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 và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con 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.

3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn 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 ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Ngân hàng Tập đoàn thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Ngân hàng Tập đoàn thường xuyên có giao dịch).

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

5. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Tập đoàn có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính. Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty 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 và trái phiếu.

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 ghi 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 Tập đoàn 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 đi 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.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại đơn vị đó.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

6. 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 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- 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 sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) 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.

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

7. 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: 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được xác định như sau:

$$\text{Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ} = \frac{\text{Chi phí SXKD dở dang đầu kỳ} + \text{Chi phí SXKD phát sinh trong kỳ}}{\text{Doanh thu phát sinh trong kỳ} + \text{Giá trị sản lượng dở dang cuối kỳ}} \times \text{Giá trị sản lượng dở dang cuối kỳ}$$

Trong đó: $\text{Giá trị sản lượng dở dang cuối kỳ} = \text{Khối lượng dở dang cuối kỳ theo kiểm kê} \times \text{Đơn giá hợp đồng ký với CĐT}$

Giá xuất kho của hàng tồn kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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.

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

8. 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 sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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 sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

9. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

10. 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 Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 30
Máy móc và thiết bị	3 – 8
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 – 7
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 – 8
Tài sản cố định khác	3 – 4

11. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

Nhãn hiệu, tên thương mại

Nguyên giá của nhãn hiệu, tên thương mại bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí đăng ký. Nhãn hiệu, tên thương mại được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

12. 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 Tập đoàn) 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.

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

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

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả 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 Tập đoàn, 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 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.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

14. Trái phiếu thường

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

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

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa.

15. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

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

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

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

17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá

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

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại 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 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).
- Tập đoàn đã 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn đã 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, Tập đoàn đã đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn đã 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.
- Tập đoàn đã 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.

Doanh thu bán điện

Doanh thu bán điện thương phẩm được ghi nhận khi người mua xác nhận sản lượng điện tiêu thụ, và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

18. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy, đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

19. Chi phí đi vay

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

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

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

20. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

22. 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.

23. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

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	1.006.613.638	1.652.987.970
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	557.276.388.683	327.823.248.700
Các khoản tương đương tiền (*Là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng*)	612.996.075.148	716.659.876.973
Cộng	**1.171.279.077.469**	**1.046.136.113.643**

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

Tập đoàn nắm giữ 14.598 cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, giá gốc là 205.442.500 VND, giá trị hợp lý tại ngày 31/12/2022 là 563.482.800 VND, tại ngày 31/12/2021 là 430.619.700 VND.

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	***204.620.619.100***	***204.620.619.100***	***382.620.619.100***	***382.620.619.100***
Tiền gửi có kỳ hạn	204.620.619.100	204.620.619.100	382.620.619.100	382.620.619.100
Dài hạn	***2.300.000.000***	***2.300.000.000***	***2.600.000.000***	***2.600.000.000***
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (i)	2.300.000.000	2.300.000.000	2.600.000.000	2.600.000.000
Cộng	**206.920.619.100**	**206.920.619.100**	**385.220.619.100**	**385.220.619.100**

(i) Trái phiếu của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam gồm:

- 100 trái phiếu phát hành ngày 14/12/2017, tổng mệnh giá 300.000.000 VND. Kỳ hạn trái phiếu là 10 năm với lãi suất có điều chỉnh định kì và xác định bằng lãi suất tham chiếu +1,2%/ năm. Trái phiếu ghi danh được phát hành theo hình thức ghi sổ.

- 200 trái phiếu phát hành ngày 27 tháng 9 năm 2019, tổng mệnh giá 2.000.000.000 VND. Thời hạn trái phiếu là 07 năm, lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam của 04 ngân hàng tham chiếu tại ngày xác định lãi suất +1,2% và được thanh toán 01 năm một lần vào ngày thanh toán lãi trái phiếu.

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai có giá trị ghi sổ bằng giá gốc là 759.000.000 VND, tương ứng với 75.900 cổ phiếu (0,12% vốn điều lệ) (không thay đổi so với số đầu năm).

Giá trị hợp lý

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chưa có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ban quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam (i)	33.800.845.654	33.800.845.654
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh	48.008.539.844	97.856.322.204
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Nam	79.753.057.862	-
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	102.221.461.964	99.571.246.331
Các khách hàng mua căn hộ	41.292.036.912	52.726.797.627
Các khách hàng khác	236.106.109.962	194.686.476.843
Cộng	**541.182.052.198**	**478.641.688.659**

(i) Khoản phải thu liên quan đến hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT) dự án đầu tư xây dựng công trình cầu Km0+317 trên tuyến đường dẫn phía Bắc cầu Cửa Đại, sẽ được hoàn trả bằng quỹ đất theo hình thức đổi đất lấy cơ sở hạ tầng. Quỹ đất được hoàn trả gồm Khu đô thị Đồng Nà (Bến Trễ), thành phố Hội An: 6ha; Khu đô thị Võng Nhi, thành phố Hội An: 15ha; Khu đô thị Cồn Tiến, thành phố Hội An: 30ha; Khu đô thị Nồi Rang, huyện Duy Xuyên: 25ha. Năm 2018, đã hoàn trả và làm thủ tục đối trừ giá trị quyền sử dụng đất của Khu đô thị Võng Nhi. Năm 2019, đã hoàn trả và làm thủ tục đối trừ giá trị quyền sử dụng đất của Khu đô thị Đồng Nà và Khu đô thị Nồi Rang.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thanh Tiến	-	7.170.505.044
Công ty Cổ phần Cầu đường 10 Cienco1	9.467.572.813	-
Công ty Cổ phần Giao thông Xây dựng số 1	4.836.457.613	11.773.230.465
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Elani	6.212.392.877	5.200.915.000
Công ty TNHH Xây dựng Minh Hà	7.229.307.900	-
Các nhà cung cấp khác	35.838.641.448	42.224.312.566
Cộng	**63.584.372.651**	**66.368.963.075**

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn/dài hạn

5a. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho Công ty Cổ phần VI Auto vay với lãi suất 6,5%/năm, thời hạn vay 6 tháng	30.000.000.000	-
Cho Ông Lê Hoàng Mai vay với lãi suất 7%/năm, thời hạn vay 6 tháng	25.000.000.000	-
Cộng	**55.000.000.000**	**-**

5b. Phải thu về cho vay dài hạn

Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Nam vay theo hợp đồng ngày 26 tháng 12 năm 2018, lãi suất cố định 9%/năm cho toàn bộ thời gian vay, lãi trả hàng quý, trường hợp không trả lãi theo đúng lịch thì tiền lãi sẽ được gộp vào tiền gốc và được tính theo lãi suất quy định trên. Thời hạn vay tối đa là 08 năm kể từ ngày cho vay, trả gốc vào thời điểm kết thúc vay, có thể trả trước gốc theo từng đợt. Tài sản đảm bảo là 3.800.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Nam (mệnh giá 10.000 VND/cổ phần) thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Văn Phương (Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Nam). Trong năm, Công ty đã đối trừ toàn bộ số tiền cho vay với số tiền phải trả về mua quyền sở hữu 02 Công ty con (Công ty TNHH Thực phẩm Bee và Công ty TNHH Fukunana).

6. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	301.420.000	-	2.700.000	
Tạm ứng	85.492.830.343	-	38.341.789.282	
Dự thu lãi tiền gửi tiết kiệm	2.041.340.814	-	2.942.737.918	
Thuế tạm nộp của hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	687.507.118	-	44.015.247.793	
Tạm ứng kinh phí giải phóng mặt bằng	945.540.280	-	1.495.540.280	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.536.414.207	(185.167.285)	826.381.359	(185.167.285
Cộng	**92.005.052.762**	**(185.167.285)**	**87.624.396.632**	**(185.167.285**

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	1.065.200.586	-	22.877.406	-
Công cụ, dụng cụ	1.109.485.470	-	503.810.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang xây lắp	186.789.353.564	-	219.909.988.106	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bất động sản	837.754.934.376	-	262.382.040.974	-
Thành phẩm bất động sản	64.073.073.465	-	74.388.504.012	-
Hàng hóa	1.692.640.004	-	-	-
Cộng	**1.092.484.687.465**	**-**	**557.207.220.498**	**-**

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang thuộc Dự án Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà và Khu đô thị dịch vụ Cồn Tiến với giá trị cuối năm là 711.908.121.944 VND (số đầu năm là 132.949.981.504 VND) tại Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An (Công ty con) đã được thế chấp để đảm bảo thanh toán cho các hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long.

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	6.010.964.853	2.760.239.289
Chi phí bảo hiểm	996.557.054	918.441.271
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	48.857.143	4.924.244
Cộng	**7.056.379.050**	**3.683.604.804**

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ	23.217.829.921	8.826.717.415
Chi phí sửa chữa	5.006.251.328	954.866.068
Chi phí hoa hồng, môi giới bất động sản	27.543.209.802	61.103.509.322
Các chi phí trả trước dài hạn khác	6.457.756.815	1.439.001.128
Cộng	**62.225.047.866**	**72.324.093.933**

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	1.895.280.472.675	1.217.982.315.097	75.176.490.067	1.082.165.901	8.131.168.107	3.197.652.611.847
Mua trong năm	2.872.007.368	15.779.723.657	10.023.823.272	1.570.769.817	1.874.210.000	32.120.534.114
Đầu tư XDCB hoàn thành	32.492.807.498	726.300.339	-	-	-	33.219.107.837
Quyết toán XDCB	(11.811.858.770)	18.122.487.600	-	-	-	6.310.628.830
Thanh lý, nhượng bán	-	(11.606.978.932)	(2.909.868.286)	-	(3.099.469.425)	(17.616.316.643)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	58.632.087.239	1.355.940.000	1.548.646.673	-	-	61.536.673.912
Số cuối năm	**1.977.465.516.010**	**1.242.359.787.761**	**83.839.091.726**	**2.652.935.718**	**6.905.908.682**	**3.313.223.239.897**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	511.825.050	182.106.965.743	38.210.422.194	202.863.537	2.840.958.545	223.873.035.069
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	274.169.705.233	432.846.957.884	56.827.771.905	538.891.865	6.520.053.800	770.903.380.687
Khấu hao trong năm	70.537.012.765	58.974.963.605	4.810.412.925	310.797.000	503.308.480	135.136.494.775
Thanh lý, nhượng bán	-	(11.110.549.429)	(2.800.856.447)	-	(3.099.469.425)	(17.010.875.301)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	4.100.008.261	180.792.000	221.994.137	-	-	4.502.794.398
Số cuối năm	**348.806.726.259**	**480.892.164.060**	**59.059.322.520**	**849.688.865**	**3.923.892.855**	**893.531.794.559**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	1.621.110.767.442	785.135.357.213	18.348.718.162	543.274.036	1.611.114.307	2.426.749.231.160
Số cuối năm	**1.628.658.789.751**	**761.467.623.701**	**24.779.769.206**	**1.803.246.853**	**2.982.015.827**	**2.419.691.445.338**
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 1.911.827.095.454 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng.

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Nhãn hiệu tên thương mại (*)	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	507.953.600	-	1.760.944.090	2.268.897.690
Mua trong năm	-	-	82.400.000	82.400.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	1.281.096.000	-	1.281.096.000
Số cuối năm	**507.953.600**	**1.281.096.000**	**1.843.344.090**	**3.632.393.690**
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	1.138.944.090	1.138.944.090
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	-	-	1.398.210.654	1.398.210.654
Khấu hao trong năm	-	192.164.400	136.166.388	328.330.788
Số cuối năm	**-**	**192.164.400**	**1.534.377.042**	**1.726.541.442**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	507.953.600	-	362.733.436	870.687.036
Số cuối năm	**507.953.600**	**1.088.931.600**	**308.967.048**	**1.905.852.248**
Trong đó:				
Tạm thời không sử dụng	-		-	-
Đang chờ thanh lý	-		-	-

(*) Là giá trị nhận diện thương hiệu Tập đoàn.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	***1.857.138.046***	***1.127.958.796***	***(1.281.096.000)***	***(1.403.000.842)***	***301.000.000***
Xây dựng cơ bản dở dang	***733.841.340.170***	***441.323.062.562***	***(39.529.736.667)***	***(818.976.950.934)***	***316.657.715.131***
Dự án Thủy điện Sơn Trà	710.288.319	4.613.913.502	(5.324.201.821)	-	-
Dự án các Khu đô thị	731.615.694.103	436.286.798.136	(33.479.234.507)	(818.976.950.934)	315.446.306.798
Các Dự án khác	1.515.357.748	422.350.924	(726.300.339)	-	1.211.408.333
Cộng	**735.698.478.216**	**442.451.021.358**	**(40.810.832.667)**	**(820.379.951.776)**	**316.958.715.131**

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm nay (tại Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An) là 48.267.939.193 VND (năm trước là 23.905.570.479 VND).

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại của Tập đoàn liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ do hợp nhất báo cáo tài chính. Chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	39.939.764.077	39.005.114.285
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	2.334.880.088	934.649.792
Số cuối năm	**42.274.644.165**	**39.939.764.077**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là 20%.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Núi Hồng	17.937.484.702	-
Công ty TNHH Xây dựng Phú Vinh	14.061.512.473	13.775.255.880
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ	-	16.864.040.398
Các nhà cung cấp khác	325.810.056.499	335.020.586.535
Cộng	**357.809.053.674**	**365.659.882.813**

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ban Quản lý Dự án Thành phần 2	343.697.630.000	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng khu vực Khu kinh tế, công nghiệp	80.052.954.456	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và PTNT tỉnh Quảng Nam	-	137.550.984.766
Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng khu vực Phú Quốc	44.337.658.522	106.125.210.706
Khách hàng trả trước tiền mua căn hộ	7.119.177.649	362.019.388.243
Các khách hàng khác	190.128.275.030	208.313.507.500
Cộng	**665.335.695.657**	**814.009.091.215**

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Tăng do hợp nhất	Số cuối năm	
	Số phải nộp	Số phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp		Số phải nộp	Số phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	14.299.667.139	-	123.666.097.471	(130.223.773.519)	16.730.623	8.697.042.598	938.320.884
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	45.123.601	(45.123.601)	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	32.516.001	(32.516.001)	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.409.619.508	-	49.069.261.316	(38.777.110.452)	22.889.180	24.543.610.174	818.950.622
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	-	2.800.707.363	(2.800.707.363)	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	305.438.005	36.758.356	13.079.078.970	(11.809.940.197)	-	1.537.818.422	-
Thuế tài nguyên	8.278.563.959	-	61.685.760.725	(62.605.526.472)	-	7.358.798.212	-
Thuế nhà đất	1.922.192	-	282.849.664	(284.771.856)	-	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	1.816.485.213	(1.662.130.056)	-	154.355.157	-
Các loại thuế khác	-	-	321.725.471	(319.396.011)	-	2.329.460	-
Phí dịch vụ môi trường rừng	4.597.854.264	-	21.698.626.896	(23.170.618.080)	-	3.125.863.080	-
Phí cấp quyền khai thác nước mặt	-	-	4.506.879.000	(4.506.879.000)	-	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	16.000.000	(16.000.000)	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	662.446.533	-	2.206.596.757	(2.826.438.928)	-	42.604.362	-
Cộng	**41.555.511.600**	**36.758.356**	**281.227.708.448**	**(279.080.931.536)**	**39.619.803**	**45.462.421.465**	**1.757.271.506**

Thuế giá trị gia tăng
Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8% và 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp
Các Công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%, riêng hoạt động thủy điện thuế suất 10%.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các Công ty trong Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Thuế tài nguyên
Công ty mẹ phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác cát và đá với mức thuế suất lần lượt 15% và 10% .

Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung và Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà (Công ty con) phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác thủy điện với mức 5%.

Phí dịch vụ môi trường rừng
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung và Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà (Công ty con) phải nộp phí dịch vụ môi trường rừng cho hoạt động thủy điện với đơn giá là 36 VND/kWh.

Các loại thuế khác
Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả

16a. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự trả chi phí lãi vay	23.948.167.497	21.924.755.829
Dự trả lãi trái phiếu	3.758.428.768	5.388.628.767
Chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng mua bất động sản	12.275.760.268	54.653.835.006
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	2.964.704.643	16.440.259.892
Cộng	**42.947.061.176**	**98.407.479.494**

16b. Chi phí phải trả dài hạn
Là chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng mua bất động sản.

17. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	2.158.042.153	1.914.046.484
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế và Bảo hiểm thất nghiệp	2.337.384	97.746.239
Nhận ký quỹ, ký cược	900.000.000	15.900.000.000
Cổ tức phải trả	32.513.400.000	11.023.800.000
Thuế TNCN phải trả lại người lao động	2.440.179.086	2.419.103.102
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	5.710.981.619	5.131.356.686
Cộng	**43.724.940.242**	**36.486.052.511**

18. Vay

18a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	***811.268.449.730***	***670.621.286.214***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long (i)	319.777.105.122	351.097.375.844
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long (ii)	433.237.755.391	279.448.039.535
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (iii)	58.253.589.217	40.075.870.835
Vay ngắn hạn các tổ chức khác (iv)	***51.701.940***	***10.453.103.383***
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)	***188.604.563.578***	***336.304.013.438***
Cộng	**999.924.715.248**	**1.017.378.403.035**

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – Chi nhánh Thăng Long với hạn mức tín dụng 550.000.000.000 VND để thanh toán công nợ với nhà cung cấp với lãi suất áp dụng cho từng món vay được quy định trong khế ước nhận nợ, thời hạn vay từ 06 đến 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố tài sản của các cá nhân là bên liên quan với Công ty có ký hợp đồng cho mượn tài sản để cầm cố (Xem thuyết minh VIII.1).

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long với hạn mức tín dụng 540.000.000.000 VND để thanh toán công nợ với nhà cung cấp với lãi suất áp dụng cho từng món vay được quy định trong khế ước nhận nợ, thời hạn vay từ 06 đến 12 tháng.

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long với hạn mức tín dụng là 300.000.000.000 VND để thanh toán công nợ với nhà cung cấp với lãi suất áp dụng cho từng món vay được quy định trong khế ước nhận nợ, thời hạn vay từ 03 đến 12 tháng.

(iv) Khoản vay các tổ chức tại Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An (Công ty con) để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất 12%/năm. Gốc và lãi được thanh toán tại ngày kết thúc hợp đồng hoặc khấu trừ với khoản tiền phải thanh toán khi các tổ chức này mua sản phẩm bất động sản của Công ty con.

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

	Vay ngân hàng	Vay các tổ chức khác	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	670.621.286.214	10.453.103.383	336.304.013.438	1.017.378.403.035
Số tiền vay phát sinh trong năm	1.152.112.515.789	25.550.630.981	-	1.177.663.146.770
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	185.646.876.058	185.646.876.058
Số tiền vay đã trả trong năm	(1.011.465.352.273)	(35.952.032.424)	(336.304.013.438)	(1.383.721.398.135)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	2.957.687.520	2.957.687.520
Số cuối năm	**811.268.449.730**	**51.701.940**	**188.604.563.578**	**999.924.715.248**

18b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	***1.461.518.096.614***	***1.389.332.221.461***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (i)	999.400.000	1.724.100.000
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (ii)	-	695.675.682
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 12 TP HCM (iii)	1.180.260.566.031	1.293.027.602.088
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long (iv)	268.958.287.924	59.667.836.775
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	-	34.217.006.916
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Quận 5 (v)	11.299.842.659	-
Trái phiếu thường dài hạn (vi)	***200.000.000.000***	***300.000.000.000***
Cộng	**1.661.518.096.614**	**1.689.332.221.461**

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

(i) Các khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long để mua sắm máy móc thiết bị với thời hạn vay 60 tháng, lãi suất thả nổi, được điều chỉnh 1 đến 6 tháng một lần. Tài sản đảm bảo là các tài sản hình thành từ vốn vay.

(ii) Khoản vay Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội để mua xe ô tô với thời hạn vay 36 tháng, lãi suất cho vay cố định 7,9%/năm. Gốc vay được thanh toán hàng tháng, tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.

(iii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 12 TP Hồ Chí Minh tại Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà (công ty con) bao gồm:
Hợp đồng tín dụng ngày 15 tháng 6 năm 2015 để thực hiện dự án đầu tư Nhà máy thủy điện Sơn Trà 1A và 1B với lãi suất thả nổi, thời hạn vay 186 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 42 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp toàn bộ các tài sản hình thành từ vốn tự có và vốn vay. Ngoài ra còn áp dụng biện pháp bảo đảm bổ sung là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán điện của nhà máy thủy điện Sơn Trà 1A và 1B.

Hợp đồng tín dụng năm 2019 để thanh toán các chi phí đầu tư hợp lý, hợp lệ, hợp pháp của dự án thủy điện Sơn Trà 1C với lãi suất theo từng Giấy nhận nợ, thời hạn vay là 15 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ khoản vay.

(iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long tại Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An (Công ty con) bao gồm:
Hợp đồng tín dụng năm 2020 để thanh toán các khoản chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án ĐTXD nhà ở KĐT dịch vụ Đồng Nà, thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, lãi suất theo từng lận nhận nợ và được điều chỉnh lãi suất 1 tháng 1 lần. Tài sản đảm bảo là dự án đầu tư xây dựng nhà ở KĐT dịch vụ Đồng Nà và cổ phần của các chủ sở hữu Công ty.

Hợp đồng tín dụng năm 2021 để thanh toán các khoản chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án KĐT dịch vụ Cồn Tiến, thời hạn vay 60 tháng từ ngày giải ngân khoản đầu tiên, hạn mức cho vay là 1.675.000.000.oo VND, lãi suất theo từng lận nhận nợ và được điều chỉnh lãi suất 1 tháng 1 lần. Thời gian ân hạn là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của gày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liên với đất thuộc KĐT dịch vụ Cồn Tiến.

(v) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Quận 5 theo các hợp đồng tin dụng năm 2020 để phục vụ hoạt động đầu tư Dự án Điện Mặt trời mái nhà, thời hạn vay 84 tháng từ ngày giải ngân khoản đầu tiên, lãi suất thả nổi. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.

(vi) Trái phiếu không chuyển đổi và có đảm bảo kỳ hạn 03 năm, mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu, lãi suất 10,5% trong năm đầu tiên kể từ ngày phát hành (ngày 28 tháng 10 năm 2021), từ năm thứ 2 lãi suất sẽ tính bằng bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng Việt Nam Đồng kỳ hạn 12 tháng trả sau áp dụng với khách hàng cá nhân của 4 Ngân hàng (gồm Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam) cộng biên độ 3,5%/năm (trong mọi trường hợp lãi suất không thấp hơn 10,5%/năm) và được thanh toán định kỳ mỗi 6 tháng. Tài sản đảm bảo là 19.000.000 cổ phiếu đang lưu hành và tự do chuyển nhượng của Công ty thuộc sở hữu của Ban lãnh đạo Công ty có giá trị luôn ít nhất bằng 200% tổng giá trị Trái phiếu phát hành. Tổng mệnh giá trái phiếu phát hành là 300.000.000.000 VND. Toàn bộ số tiền thu được sau khi phát hành được cung cấp cho Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An (Công ty con) để thực hiện Dự án Khu đô thị Cồn Tiến, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Các chi phí phát hành trái phiếu, lãi trái phiếu phát sinh do Công ty con chi trả. Trong năm, Công ty đã mua lại trước hạn 1.000 trái phiếu với tổng giá trị 100.000.000.000 VND.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
Số cuối năm				
Vay dài hạn ngân hàng	1.650.122.660.192	188.604.563.578	882.357.530.583	579.160.566.031
Trái phiếu thường	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Cộng	**1.850.122.660.192**	**188.604.563.578**	**1.082.357.530.583**	**579.160.566.031**
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	1.725.636.234.899	336.304.013.438	651.304.619.373	738.027.602.088
Trái phiếu thường	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-
Cộng	**2.025.636.234.899**	**336.304.013.438**	**951.304.619.373**	**738.027.602.088**

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

	Vay ngân hàng	Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	1.389.332.221.461	300.000.000.000	1.689.332.221.461
Số tiền vay phát sinh	307.379.915.468	-	307.379.915.468
Số tiền vay đã trả	(60.847.006.916)	(100.000.000.000)	(160.847.006.916)
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(185.646.876.058)	-	(185.646.876.058)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	11.299.842.659	-	11.299.842.659
Số cuối năm	**1.461.518.096.614**	**200.000.000.000**	**1.661.518.096.614**

19. 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	10.048.087.066	4.310.097.747	(5.257.880.000)	9.100.304.813
Quỹ phúc lợi	14.766.904.696	1.500.000.000	(3.117.026.107)	13.149.878.589
Cộng	**24.814.991.762**	**5.810.097.747**	**(8.374.906.107)**	**22.250.183.402**

20. Vốn chủ sở hữu

20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	449.998.100.000	49.341.290.000	(36.786.835.025)	46.985.564.994	500.000.000	494.301.110.720	401.994.244.695	1.406.333.475.384
Phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu	179.997.440.000	(49.341.290.000)	-	-	-	(130.656.150.000)	-	-
Công ty con mua lại cổ phiếu đã phát hành và giảm vốn điều lệ	-	(37.155.555.556)	-	-	-	-	(23.644.444.444)	(60.800.000.000)
Công ty mẹ tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	17.732.079.678	36.786.835.025	-	-	-	-	54.518.914.703
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	-	341.949.594.498	107.177.022.170	449.126.616.668
Trích quỹ KTPL ở Công ty mẹ	-	-	-	-	-	(1.932.791.086)	-	(1.932.791.086)
Trích quỹ KTPL ở Công ty con	-	-	-	-	-	(1.505.404.573)	(523.109.082)	(2.028.513.655)
Chia cổ tức năm 2020	-	-	-	-	-	(44.999.810.000)	(7.349.200.000)	(52.349.010.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2021 tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	(11.023.800.000)	(11.023.800.000)
Phân loại lại do thay đổi tỷ lệ sở hữu ở Công ty con	-	-	-	-	-	42.203.776.295	(42.203.776.295)	-
Số dư cuối năm trước	**629.995.540.000**	**(19.423.475.878)**	**-**	**46.985.564.994**	**500.000.000**	**699.360.325.854**	**424.426.937.044**	**1.781.844.892.014**
Số dư đầu năm nay	629.995.540.000	(19.423.475.878)	-	46.985.564.994	500.000.000	699.360.325.854	424.426.937.044	1.781.844.892.014
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	-	-	-	-	-	-	18.000.000.000	18.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	383.255.183.201	136.057.547.079	519.312.730.280
Trích quỹ KTPL ở Công ty mẹ	-	-	-	-	-	(1.782.217.468)	-	(1.782.217.468)
Trích quỹ KTPL ở Công ty con	-	-	-	-	-	(2.907.999.431)	(1.119.880.848)	(4.027.880.279)
Chia cổ tức năm 2021	-	-	-	-	-	(62.999.554.000)	(11.023.800.000)	(74.023.354.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2022 tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	(32.513.400.000)	(32.513.400.000)
Công ty con phân loại lại	-	-	-	-	(500.000.000)	500.000.000	-	-
Số dư cuối năm nay	**629.995.540.000**	**(19.423.475.878)**	**-**	**46.985.564.994**	**-**	**1.015.425.738.156**	**533.827.403.275**	**2.206.810.770.547**

20b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	62.999.554	62.999.554
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	62.999.554	62.999.554
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	62.999.554	62.999.554

20c. Phân phối lợi nhuận

Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07 tháng 5 năm 2022 như sau:

		VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông bằng tiền (10%)	:	62.999.554.000
• Trích quỹ Khen thưởng	:	1.782.217.468

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 và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.042.991.580.244	1.100.673.586.056
Doanh thu bán điện thương phẩm	657.004.654.835	490.711.035.160
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.530.729.119	2.260.040.054
Doanh thu kinh doanh bất động sản	602.281.127.691	943.354.256.964
Doanh thu bán hàng hóa, vật tư	10.669.157.347	8.456.818.260
Cộng	**3.319.477.249.236**	**2.545.455.736.494**

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	1.942.284.066.332	1.071.113.628.954
Giá vốn bán điện thương phẩm	154.242.025.179	138.072.934.114
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	11.334.215.632	1.249.980.810
Giá vốn kinh doanh bất động sản	279.995.805.492	451.858.084.829
Giá vốn bán hàng hóa, vật tư	10.611.013.053	8.071.727.502
Cộng	**2.398.467.125.688**	**1.670.366.356.209**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	32.256.716.977	10.770.890.256
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	276.353.219	8.346.829.361
Lãi tiền cho vay	3.450.661.789	4.089.533.550
Lãi đầu tư trái phiếu	39.900.000	617.865.068
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.321.400	9.285.600
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	69.482.875	82.851.598
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	51.971.957
Doanh thu hoạt động tài chính khác	50.633.332	-
Cộng	**36.146.069.592**	**23.969.227.390**

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	181.070.575.358	166.070.016.642
Chi phí mượn tài sản mang đi thế chấp	519.035.999	525.787.500
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	1.040.500	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	151.161.739	-
Cộng	**181.741.813.596**	**166.595.804.142**

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	886.371.219	179.141.667
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	181.959.251	169.005.928
Chi phí khấu hao tài sản cố định	318.419.676	318.419.676
Chi phí dịch vụ mua ngoài	98.491.063.010	166.022.414.632
Các chi phí khác	73.868.855	487.361
Cộng	**99.951.682.011**	**166.689.469.264**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	51.267.982.343	38.876.650.862
Chi phí vật liệu quản lý	1.045.234.199	696.857.612
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.236.164.266	1.991.017.330
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.767.319.158	4.475.784.113
Thuế, phí và lệ phí	663.862.803	1.116.607.762
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.543.092.748	13.450.824.325
Các chi phí khác	6.972.479.227	1.318.807.084
Cộng	**90.496.134.744**	**61.926.549.088**

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.160.713.640	8.050.982.152
Thu thanh lý, nhượng bán công cụ dụng cụ	327.725.000	206.619.546
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	7.224.772.142
Thu nhập khác	1.932.962.711	1.544.789.179
Cộng	**3.421.401.351**	**17.027.163.019**

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Chi ủng hộ	1.285.470.000	879.700.000
Chi phí khác	2.999.469.666	845.013.467
Cộng	**4.284.939.666**	**1.724.713.467**

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	383.255.183.201	341.949.594.498
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi tại Công ty mẹ	(2.279.910.349)	(1.782.217.468)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi tại Công ty con	-	(2.907.999.431)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	380.975.272.852	337.259.377.599
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	62.999.554	62.391.335
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**6.047**	**5.406**

Quỹ khen thưởng phúc lợi được loại trừ khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm nay được dự tính theo tỷ lệ năm trước tại Công ty mẹ đã được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.

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	62.999.554	43.499.810
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tái phát hành	-	891.781
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành từ vốn chủ sở hữu	-	17.999.744
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	**62.999.554**	**62.391.335**

9b. Thông tin khác

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Các điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 5.438 VND xuống còn 5.406 VND.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.239.624.463.835	762.335.322.946
Chi phí nhân công	182.797.089.100	145.954.085.289
Chi phí khấu hao tài sản cố định	134.861.155.317	133.513.657.233
Chi phí dịch vụ mua ngoài	872.977.865.883	981.211.073.255
Chi phí khác	83.956.672.477	67.087.988.629
Cộng	**2.514.217.246.612**	**2.090.102.127.352**

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm, Tập đoàn phát sinh giao dịch không bằng tiền như sau:

	Năm nay	Năm trước
Bù trừ gốc cho vay với công nợ mua Công ty con	43.055.279.281	-
Lãi cho vay nhập gốc	3.794.508.855	3.795.220.065
Lãi tiền gửi nhập gốc	972.328.767	-
Tăng vốn cổ phần bằng nguồn vốn chủ sở hữu	-	179.997.440.000
Khấu hao vốn hóa	603.670.246	581.445.559

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

1a. 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, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh các giao dịch sau với các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt:

	Năm nay	Năm trước
Phí mượn tài sản đảm bảo:		
- Ông Lương Minh Tuấn	263.361.000	266.172.900
- Ông Phạm Kim Châu	117.600.000	117.600.000
- Bà Lương Thị Lan – Bên liên quan của Hội đồng quản trị	39.291.000	40.761.000

Cam kết bảo lãnh

Ông Lương Minh Tuấn và ông Phạm Kim Châu dùng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – Chi nhánh Thăng Long với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 18.141.000.000 VND (xem thuyết minh số V.18a).

Ông Lương Minh Tuấn, Ông Trần Anh Tuấn và Ông Phạm Kim Châu cũng dùng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của mình để làm tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu của Công ty (xem thuyết minh số V.18b).

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tập đoàn không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Tiền lương	Thù lao	Thưởng	Cộng thu nhập
Năm nay				
Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng				
Ông Lương Minh Tuấn - Chủ tịch	-	2.359.920.000	4.500.000	2.364.420.000
Ông Phạm Kim Châu - Phó Chủ tịch/Phó Tổng Giám đốc	1.270.600.000	569.166.667	4.500.000	1.844.266.667
Ông Trần Anh Tuấn - Ủy viên/Tổng Giám đốc	1.350.180.000	482.500.000	4.500.000	1.837.180.000
Ông Đặng Hoàng Huy - Ủy viên	-	325.000.000	-	325.000.000
Ông Đỗ Xuân Diện - Ủy viên	-	780.000.000	-	780.000.000
Bà Lê Thị Thu Trang - Ủy viên	-	501.000.000	-	501.000.000
Ông Hoàng Gia Chiểu - Phó Tổng Giám đốc	1.135.980.000	-	4.500.000	1.140.480.000
Ông Ngô Đức Tình - Phó Tổng Giám đốc	378.730.000	-	3.000.000	381.730.000
Ông Phạm Quang Bình - Phó Tổng Giám đốc từ ngày 04/4/2022	854.480.000	-	2.500.000	856.980.000
Ông Đinh Gia Nội - Phó Tổng Giám đốc từ ngày 04/4/2022	684.920.000	147.666.667	4.500.000	837.086.667
Bà Đỗ Thị Thu - Kế toán trưởng	914.250.000	160.233.333	4.500.000	1.078.983.333
Ban Kiểm soát				-
Bà Nguyễn Thị Việt Hà - Trưởng Ban từ ngày 12/5/2022	-	417.642.455	1.500.000	419.142.455
Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh - Thành viên	255.090.000	160.500.000	4.500.000	420.090.000
Ông Lê Văn Quyết - Thành viên	328.444.000	91.833.333	4.500.000	424.777.333
Ông Đoàn Văn Công - Trưởng Ban đến ngày 07/5/2022	-	139.346.667	1.500.000	140.846.667
Cộng	**7.172.674.000**	**6.134.809.122**	**44.500.000**	**13.351.983.122**
Năm trước				
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc				
Ông Lương Minh Tuấn - Chủ tịch	-	2.345.998.976	2.500.000	2.348.498.976
Ông Phạm Kim Châu - Phó Chủ tịch/Phó TGĐ	1.200.640.000	393.056.528	4.000.000	1.597.696.528
Ông Trần Anh Tuấn - Ủy viên/Tổng Giám đốc	1.367.460.000	354.610.208	4.000.000	1.726.070.208
Ông Đặng Hoàng Huy - Ủy viên từ ngày 24/4/2021	-	205.000.000	-	205.000.000
Ông Đỗ Xuân Diện - Ủy viên từ ngày 24/4/2021	-	492.000.000	-	492.000.000
Bà Lê Thị Thu Trang - Ủy viên từ ngày 24/4/2021	-	246.000.000	-	246.000.000
Bà Lương Thị Thanh - Ủy viên đến ngày 24/4/2021	-	56.610.208	-	56.610.208
Ông Nguyễn Văn Đa - Ủy viên đến ngày 24/4/2021	-	78.042.006	-	78.042.006
Ông Nguyễn Đỗ Dũng - Ủy viên đến ngày 24/4/2021	-	105.386.174	-	105.386.174
Ông Lê Trung Lương - Ủy viên đến ngày 24/4/2021	-	123.277.100	-	123.277.100
Ông Ngô Đức Tình - Phó Tổng Giám đốc	374.935.000	-	-	374.935.000
Ông Nguyễn Thế Chính - Phó Tổng Giám đốc đến ngày 05/5/2021	252.720.000	67.419.355	1.500.000	321.639.355
Ông Hoàng Gia Chiểu - Phó Tổng Giám đốc	1.036.240.000	-	4.000.000	1.040.240.000

	Tiền lương	Thù lao	Thưởng	Cộng thu nhập
Ban Kiểm soát				
Ông Đoàn Văn Công - Trưởng Ban từ ngày 24/4/2021	22.920.000	227.733.333	2.500.000	253.153.333
Ông Lê Văn Quyết - Thành viên từ ngày 24/4/2021	248.930.000	32.266.667	4.000.000	285.196.667
Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh - Thành viên	-	276.200.000	2.500.000	278.700.000
Ông Vũ Văn Phi - Trưởng Ban đến ngày 24/4/2021	-	198.900.000	-	198.900.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Điệp - Thành viên đến ngày 24/4/2021	74.463.000	15.200.000	-	89.663.000
Cộng	**4.578.308.000**	**5.217.700.554**	**25.000.000**	**9.821.008.554**

2. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm Tập đoàn cung cấp.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực xây lắp
- Lĩnh vực sản xuất điện
- Lĩnh vực thương mại, dịch vụ
- Lĩnh vực đầu tư Bất động sản

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 Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực sản xuất điện	Lĩnh vực thương mại, dịch vụ	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Cộng
Năm nay					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	2.042.991.580.244	657.004.654.835	17.199.886.466	602.281.127.691	3.319.477.249.236
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	***2.042.991.580.244***	***657.004.654.835***	***17.199.886.466***	***602.281.127.691***	***3.319.477.249.236***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	100.745.819.467	502.762.629.656	(4.783.647.774)	222.333.640.188	821.058.441.537
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(90.496.134.744)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					730.562.306.793
Doanh thu hoạt động tài chính					36.146.069.592
Chi phí tài chính					(181.741.813.596)
Thu nhập khác					3.421.401.351
Chi phí khác					(4.284.939.666)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(67.125.174.282)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					2.334.880.088
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					***519.312.730.280***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***27.935.388.435***	***21.234.975.897***	***-***	***192.760.233.867***	***241.930.598.199***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	***8.483.490.329***	***121.253.186.708***	***-***	***5.124.478.280***	***134.861.155.317***

	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực sản xuất điện	Lĩnh vực thương mại, dịch vụ	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Cộng
Năm trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.100.673.586.056	490.711.035.160	10.716.858.314	943.354.256.964	2.545.455.736.494
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	***1.100.673.586.056***	***490.711.035.160***	***10.716.858.314***	***943.354.256.964***	***2.545.455.736.494***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	29.559.957.102	352.638.101.046	1.395.150.002	324.806.702.871	708.399.911.021
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(61.926.549.088)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					646.473.361.933
Doanh thu hoạt động tài chính					23.969.227.390
Chi phí tài chính					(166.595.804.142)
Thu nhập khác					17.027.163.019
Chi phí khác					(1.724.713.467)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(70.957.267.857)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					934.649.792
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					***449.126.616.668***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***23.854.071.244***	***3.043.925.130***	***-***	***492.370.414.819***	***519.268.411.193***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	***41.088.392.834***	***114.901.471.286***	***-***	***144.134.143.052***	***300.124.007.172***

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

	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực sản xuất điện	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Cộng
Số cuối năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.889.219.935.712	2.608.345.809.396	-	1.590.580.396.971	6.088.146.142.079
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					50.839.239.072
Tổng tài sản					***6.138.985.381.151***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	1.784.323.624.357	1.392.942.777.331	-	577.468.389.268	3.754.734.790.956
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					177.439.819.648
Tổng nợ phải trả					***3.932.174.610.604***
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.559.468.448.375	2.488.869.187.436	-	1.803.944.659.869	5.852.282.295.680
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					98.442.780.023

	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực sản xuất điện	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Cộng
Tổng tài sản					***5.950.725.075.703***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	1.597.428.436.130	1.500.762.380.874	-	1.001.264.218.435	4.099.455.035.439
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					69.425.148.250
Tổng nợ phải trả					***4.168.880.183.689***

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lập, ngày 13 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hà	Đỗ Thị Thu	Trần Anh Tuấn