

*Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025*  
*Hanoi, 28<sup>th</sup> March, 2025*

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG  
KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCX TP. HỒ CHÍ MINH**

**PUBLIC DISCLOSURE ON THE ELECTRONIC INFORMATION PORTAL OF THE  
STATE SECURITIES COMMISSION AND HO CHI MINH STOCK EXCHANGE**

Kính gửi/To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *State Securities Commission*  
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.Hồ Chí Minh/ *Ho Chi Minh Stock Exchange*

- **Tên tổ chức:** Công ty cổ phần Tập đoàn Đạt Phương
- **Organization Name:** Dat Phuong Group Joint Stock Company
- **Mã chứng khoán:** DPG
- **Stock Code:** DPG
- **Địa chỉ trụ sở chính:** 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
- **Head Office Address:** 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Me Tri Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi, Vietnam
- **Điện thoại:** 0243 7830856 **Fax:** 0243 7830859
- **Phone:** 0243 7830856 **Fax:** 0243 7830859
- **E-mail:** bqhcodong@datphuong.vn
- **Email:** bqhcodong@datphuong.vn
- **Người thực hiện công bố thông tin:** Lê Thị Hà
- **Person Responsible for Public Disclosure:** Le Thi Ha
- **Chức vụ:** Trưởng ban quan hệ cổ đông
- **Position:** Head of Shareholder Relations
- **Loại thông tin công bố:**  Định kỳ  Bất thường  24h  Theo yêu cầu
- **Type of Disclosure:**  Periodic  Unusual  24h  Upon request

**Nội dung thông tin công bố/ Content of Public Disclosure:**

Công ty cổ phần Tập đoàn Đạt Phương (DPG) công bố thông tin:

Dat Phuong Group Joint Stock Company (DPG) hereby discloses the following information:



+ Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã được kiểm toán/ The audited separate financial statement for 2024

+ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán/ The audited consolidated financial statement for 2024

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty cổ phần Tập đoàn Đạt Phương [www.datphuong.com.vn](http://www.datphuong.com.vn) tại mục “Quan hệ cổ đông”.

This information has been published on the official website of Dat Phuong Group Joint Stock Company at [www.datphuong.com.vn](http://www.datphuong.com.vn) under the "Shareholder Relations" section.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We commit that the disclosed information is truthful and we fully accept legal responsibility for the accuracy of the published information.

**Tài liệu đính kèm/ Attached Documents:**

- Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã được kiểm toán;
- Audited separate financial statement for 2024
- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán;
- Audited consolidated financial statement for 2024

**Đại diện tổ chức/ Organization Representative**

Người thực hiện công bố thông tin  
Person Responsible for Public Disclosure  
Trưởng ban quan hệ cổ đông  
Head of Shareholder Relations



**Lê Thị Hà**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024**

**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 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	13 - 43

\*\*\*\*\*



**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 2024 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 doanh nghiệp số 0101218757, được chuyển từ đăng ký kinh doanh số 0103000857 từ ngày 24 tháng 8 năm 2010 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 doanh nghiệp 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
- 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, Ủy ban kiểm toán và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	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

**Ủy ban Kiểm toán**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Đỗ Xuân Diện	Chủ tịch UBKT	Ngày 28 tháng 4 năm 2023
Ông Đặng Hoàng Huy	Thành viên UBKT	Ngày 28 tháng 4 năm 2023

**Ban Điều hành, quản lý**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/Tái bổ nhiệm/Miễn nhiệm
Ông Trần Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 9 năm 2024
Ông Phạm Kim Châu	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 02 năm 2025
Ông Ngô Đức Tình	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2015
Ông Hoàng Gia Chiếu	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 9 năm 2024
Ông Phạm Quang Bình	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2022
Ông Đinh Gia Nội	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Doan	Giám đốc kinh doanh BĐS	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 4 năm 2021

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/Tái bổ nhiệm/Miễn nhiệm
Bà Lê Thị Minh Loan	Giám đốc tài chính	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 7 năm 2021
Ông Phan Anh Tuấn	Giám đốc chi nhánh	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2018
Bà Đỗ Thị Thu	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm 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.

**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 2024 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 số 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 số 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 2024, 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 20 tháng 3 năm 2025

Số: 1.0448/25/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 20 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 2024, 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



**Nguyễn Hoàng Đức – Thành viên Ban Giám đốc**

*Giấy CNDKHN kiểm toán số: 0368-2023-008-1*

Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2025

**Trần Kim Anh - Kiểm toán viên**

*Giấy CNDKHN kiểm toán số: 1907-2023-008-1*



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.527.394.763.967</b>	<b>3.768.010.308.814</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>1.016.565.558.779</b>	<b>1.432.080.508.529</b>
1. Tiền	111		531.618.558.779	608.980.508.529
2. Các khoản tương đương tiền	112		484.947.000.000	823.100.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>69.452.042.500</b>	<b>219.657.661.600</b>
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	69.246.600.000	219.452.219.100
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.106.563.573.676</b>	<b>875.028.831.703</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	647.040.047.790	488.831.582.892
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	395.096.996.837	328.760.486.597
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.6	1.300.000.000	1.300.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	63.126.529.049	56.136.762.214
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.222.241.820.625</b>	<b>1.144.725.258.346</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	1.222.241.820.625	1.144.725.258.346
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>112.571.768.387</b>	<b>96.518.048.636</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	2.332.744.577	3.134.581.098
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		68.061.315.251	63.692.333.458
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	42.177.708.559	29.691.134.080
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.891.200.104.165</b>	<b>2.921.440.612.911</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>32.017.582.460</b>	-
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.6	30.000.000.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	2.017.582.460	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.199.511.918.819</b>	<b>2.323.540.261.295</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	2.156.574.203.965	2.317.613.350.837
<i>Nguyên giá</i>	222		3.319.215.970.107	3.341.154.207.911
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(1.162.641.766.142)	(1.023.540.857.074)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	42.937.714.854	5.926.910.458
<i>Nguyên giá</i>	228		47.324.143.575	6.906.254.952
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(4.386.428.721)	(979.344.494)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>493.825.670.962</b>	<b>437.264.697.497</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	493.825.670.962	437.264.697.497
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>11.049.000.000</b>	<b>13.049.000.000</b>
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	10.290.000.000	12.290.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>154.795.931.924</b>	<b>147.586.654.119</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	109.855.046.648	102.926.797.142
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	44.940.885.276	44.659.856.977
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		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>6.418.594.868.132</b>	<b>6.689.450.921.725</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.806.058.033.740</b>	<b>4.339.585.049.395</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.481.447.488.907</b>	<b>2.879.750.939.103</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	415.172.406.976	379.608.587.559
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	742.132.381.049	1.266.790.586.097
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	50.465.094.378	44.790.550.987
4. Phải trả người lao động	314		47.669.412.502	44.628.074.918
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16a	33.563.832.658	13.875.667.608
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		360.909.999	360.909.999
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	28.520.193.288	30.915.072.964
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	1.143.534.836.414	1.080.139.937.180
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	20.028.421.643	18.641.551.791
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.324.610.544.833</b>	<b>1.459.834.110.292</b>
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	-	506.867.427
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		90.227.499	451.137.498
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	1.323.836.227.593	1.458.192.015.626
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		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.612.536.834.392</b>	<b>2.349.865.872.330</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>2.612.536.834.392</b>	<b>2.349.865.872.330</b>
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		17.732.079.678	(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		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.271.571.636.726	1.152.528.151.883
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		1.047.703.338.747	1.152.528.151.883
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		223.868.297.979	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		646.252.012.994	539.780.091.331
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>6.418.594.868.132</b>	<b>6.689.450.921.725</b>

Lập, ngày 20 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Thị Hà

Đỗ Thị Thu

Trần Anh Tuấn



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	3.577.535.172.372	3.450.139.573.539
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3.577.535.172.372	3.450.139.573.539
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	3.030.788.007.008	2.865.193.333.270
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		546.747.165.364	584.946.240.269
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	17.788.235.041	28.441.627.345
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	113.676.571.732	201.060.042.051
Trong đó: chi phí lãi vay	23		113.018.336.516	181.379.090.447
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.728.069.412	9.831.759.665
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	95.198.383.107	84.716.421.626
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		353.932.376.154	317.779.644.272
11. Thu nhập khác	31	VI.7	3.472.363.701	805.042.288
12. Chi phí khác	32	VI.8	13.549.549.753	1.476.924.128
13. Lợi nhuận khác	40		(10.077.186.052)	(671.881.840)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		343.855.190.102	317.107.762.432
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	40.041.056.958	36.806.251.741
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.12	(281.028.299)	(2.385.212.812)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>304.095.161.443</u>	<u>282.686.723.503</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>223.868.297.979</u>	<u>203.043.479.885</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		<u>80.226.863.464</u>	<u>79.643.243.618</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9a	<u>3.553</u>	<u>3.149</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9a	<u>3.553</u>	<u>3.149</u>

Lập, ngày 20 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thị Hà

Đỗ Thị Thu

Trần Anh Tuấn

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KDTM Mỹ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mỹ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	01		343.855.190.102	317.107.762.432
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10	143.117.566.736	142.342.705.547
- Các khoản dự phòng	03		-	(520.167.185)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(10.539.081)	(1.902.093)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(17.196.619.212)	(28.084.397.466)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	113.018.336.516	181.379.090.447
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		582.783.935.061	612.223.091.682
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(250.512.205.377)	(204.693.962.103)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(76.430.857.566)	(52.240.570.881)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(385.924.676.872)	534.867.979.820
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(6.126.412.985)	(36.779.951.324)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(117.487.245.994)	(203.269.168.116)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(28.516.217.316)	(34.339.761.567)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(5.009.375.529)	(7.864.699.331)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		<u>(287.223.056.578)</u>	<u>607.902.958.180</u>
<b>II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(76.735.902.438)	(134.298.476.708)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		133.252.322	646.127.946
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(47.720.000.000)	(193.121.600.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		169.925.619.100	222.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.167.691.562	27.764.570.386
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		<u>62.770.660.546</u>	<u>(77.009.378.376)</u>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>II Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.16	1.396.512.682.311	2.532.777.063.176
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.16	(1.467.473.571.110)	(2.655.887.922.232)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(120.112.204.000)	(146.981.354.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<u><i>(191.073.092.799)</i></u>	<u><i>(270.092.213.056)</i></u>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(415.525.488.831)</b>	<b>260.801.366.748</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>1.432.080.508.529</b>	<b>1.171.279.077.469</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		10.539.081	64.312
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<u><b>1.016.565.558.779</b></u>	<u><b>1.432.080.508.529</b></u>

Người lập biểu

Lê Thị Hà

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thu

Lập, ngày 20 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc

CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN  
ĐẠT PHƯƠNG

Trần Anh Tuấn

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KDTM Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 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 08 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.

#### Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	Tầng 12A, tòa nhà Handico, KDTM 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%	70,00%	70,00%
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%	70,00%	70,00%
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%
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà	Thôn Mang Trảy, xã Sơn Lập, huyện Sơn Tây, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh điện năng	68,30%	68,30%	68,30%
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An	Số nhà SH1,2 khu đô thị Casamia, thôn Vông Nhi, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản	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	100,00%	100,00%	100,00%



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương	CM 4-06, Camellia Khu đô thị An Vân Dương, phường Thủy Vân, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Sản xuất kính hoa siêu trắng	73,00%	73,00%	73,00%

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 808 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 712 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 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 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, D.Phạm Hùng, P.Mễ Trì, Q.Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

---

#### 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, D. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

- 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.

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. 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 Tập đoàn 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.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KDTM Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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 Tập đoàn 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 của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức 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 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 Tập đoàn 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.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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 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:

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

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

Đối với hàng tồn kho là các nguyên vật liệu, công cụ, hàng hóa phục vụ nhà hàng tại Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An, giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền. Đối với các loại hàng tồn kho khác, giá xuất 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.

Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu gồm:

##### 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, D.Phạm Hùng, P.Mễ Trì, Q.Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### *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.

#### *Chi phí bán hàng dự án bất động sản*

Chi phí bán hàng dự án bất động sản (bao gồm: chi phí hoa hồng môi giới, chi phí thưởng bán hàng,...) được phân bổ vào chi phí trong ứng số căn hộ đã bàn giao trong 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:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 30
Máy móc và thiết bị	03 – 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08
Tài sản cố định hữu hình khác	03 – 04

#### 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### *Chương trình phần mềm máy tính*

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của chương trình 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. Chương trình Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 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.
- 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.

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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 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 phân 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 bán giao cho người mua, Tập đoàn 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 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.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

---

#### *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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

---

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 chi 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 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	9.110.860.792	1.485.563.293
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	522.507.697.987	607.494.945.236
Các khoản tương đương tiền (Là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	484.947.000.000	823.100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.016.565.558.779</b>	<b>1.432.080.508.529</b>

##### 2. Các khoản đầu tư tài chính

###### 2a. Chứng khoán kinh doanh

Tập đoàn nắm giữ 16.450 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 31/12/2024 là 617.697.500 VND, tại ngày 31/12/2023 là 713.930.000 VND.

###### 2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau đây có giá trị ghi sổ bằng giá gốc:

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>69.246.600.000</b>	<b>219.452.219.100</b>
Tiền gửi có kỳ hạn	69.246.600.000	219.452.219.100
<b>Dài hạn</b>	<b>10.290.000.000</b>	<b>12.290.000.000</b>
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <sup>(i)</sup>	10.290.000.000	12.290.000.000
<b>Cộng</b>	<b>79.536.600.000</b>	<b>231.742.219.100</b>

(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 10 năm với lãi suất có điều chỉnh định kỳ và xác định bằng lãi suất tham chiếu +1,2%/ năm.

- 100.000 trái phiếu phát hành ngày 20/7/2023, tổng mệnh giá 10.000.000.000 VND, kỳ hạn 10 năm, lãi suất có điều chỉnh định kỳ và xác định bằng lãi suất tham chiếu +1,3%/ năm.

###### 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh	56.967.479.690	49.725.145.914
Ban quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam <sup>(i)</sup>	29.822.728.887	33.800.845.654
Ban quản lý Dự án Đầu tư xây dựng khu vực Khu kinh tế, công nghiệp	-	57.796.498.000
Ban quản lý dự án 7	43.252.288.000	42.681.309.000
Kumho Engineering and Construction Co.,Ltd	33.747.933.336	49.209.099.462
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	103.882.923.262	88.019.509.181
Các khách hàng mua bất động sản	12.420.921.678	12.716.902.678
Các khách hàng khác	366.945.772.937	154.882.273.003
<b>Cộng</b>	<b><u>647.040.047.790</u></b>	<b><u>488.831.582.892</u></b>

- (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 Trê), Khu đô thị Võng Nhi, Khu đô thị Cồn Tiến và Khu đô thị Nổi Rang, với tổng diện tích khoảng 76 ha. Năm 2018 và 2019, Công ty đã hoàn trả và làm thủ tục đổi trừ giá trị quyền sử dụng đất của Khu đô thị Võng Nhi, Khu đô thị Đồng Nà và Khu đô thị Nổi Rang.

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn	-	75.635.811.827
Công ty Cổ phần Xây dựng Nam Việt JSC	-	140.810.729.939
Công ty TNHH Công trình Quốc tế VLXD Trung Quốc	176.714.400.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Khảo sát công trình Thanh Tuấn	40.198.722.977	-
Các nhà cung cấp khác	178.183.873.860	112.313.944.831
<b>Cộng</b>	<b><u>395.096.996.837</u></b>	<b><u>328.760.486.597</u></b>

**5. Phải thu khác****5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Tạm ứng	53.550.799.098	-	51.767.315.985	-
Dự thu lãi tiền gửi tiết kiệm, tiền cho vay	1.747.752.313	-	1.852.076.985	-
Tạm ứng kinh phí giải phóng mặt bằng	3.967.926.280	-	945.540.280	-
Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược	260.820.000	-	160.820.000	-
Thuế tạm nộp của hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	-	-	241.522.228	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	3.599.231.358	-	1.169.486.736	-
<b>Cộng</b>	<b><u>63.126.529.049</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>56.136.762.214</u></b>	<b><u>-</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****5b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược	1.840.582.460	-	-	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	177.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.017.582.460</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**6. Phải thu về cho vay**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cho Công ty Cổ phần Khoáng sản và Đầu tư Khánh Hòa vay với lãi suất 10%/năm	1.300.000.000	-	1.300.000.000	-
Cho ông Phan Ngọc Long - Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Nhà máy Thủy điện Sơn Trà vay dài hạn 2 năm với lãi suất 6,4%/năm	30.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>31.300.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.300.000.000</b>	<b>-</b>

**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	98.093.926	-	135.965.570	-
Nguyên liệu, công cụ, hàng hóa phục vụ kinh doanh nhà hàng	594.488.009	-	724.935.701	-
Công cụ, dụng cụ	1.133.450.816	-	1.142.607.771	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các công trình xây lắp	220.666.924.704	-	202.414.761.349	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản	944.822.823.803	-	887.130.071.239	-
- Dự án Khu phức hợp dịch vụ nghỉ dưỡng Bình Dương	237.704.080.239	-	237.704.080.239	-
- Dự án Khu đô thị Cồn Tiển <sup>(1)</sup>	695.701.450.358	-	633.313.645.826	-
- Các dự án khác	11.417.293.206	-	16.112.345.174	-
Thành phẩm bất động sản	54.926.039.367	-	53.176.916.716	-
<b>Cộng</b>	<b>1.222.241.820.625</b>	<b>-</b>	<b>1.144.725.258.346</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang thuộc Dự án Khu đô thị dịch vụ Cồn Tiển tại Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An (Công ty con) đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

**8. Chi phí trả trước****8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.241.235.664	-	1.662.999.666	-
Chi phí bảo hiểm	741.269.651	-	578.581.600	-
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	350.239.262	-	892.999.832	-
<b>Cộng</b>	<b>2.332.744.577</b>	<b>-</b>	<b>3.134.581.098</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ dụng cụ	51.134.826.143	51.366.999.558
Chi phí sửa chữa	12.496.235.314	10.725.187.092
Tiền thuê đất trả trước	3.018.518.520	-
Chi phí bán hàng dự án bất động sản	34.410.406.472	29.562.346.160
Các chi phí trả trước dài hạn khác	8.795.060.199	11.272.264.332
<b>Cộng</b>	<b><u>109.855.046.648</u></b>	<b><u>102.926.797.142</u></b>

**9. Tài sản cố định vô hình**

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Nhãn hiệu tên thương mại (*)</u>	<u>Chương trình phần mềm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	4.341.121.452	1.281.096.000	1.284.037.500	6.906.254.952
Mua trong năm	-	-	283.000.000	283.000.000
Quyết toán lại giá trị	410.733.517	-	-	410.733.517
Phân loại lại từ TSCĐ hữu hình	39.724.155.106	-	-	39.724.155.106
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>44.476.010.075</u></b>	<b><u>1.281.096.000</u></b>	<b><u>1.567.037.500</u></b>	<b><u>47.324.143.575</u></b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	280.000.000	280.000.000
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	-	448.383.600	530.960.894	979.344.494
Khấu hao trong năm	711.520.692	256.219.200	122.839.016	1.090.578.908
Phân loại lại từ TSCĐ hữu hình	2.316.505.319	-	-	2.316.505.319
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>3.028.026.011</u></b>	<b><u>704.602.800</u></b>	<b><u>653.799.910</u></b>	<b><u>4.386.428.721</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	4.341.121.452	832.712.400	753.076.606	5.926.910.458
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>41.447.984.064</u></b>	<b><u>576.493.200</u></b>	<b><u>913.237.590</u></b>	<b><u>42.937.714.854</u></b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời không sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KDTM Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****10. 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 hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	1.996.667.215.495	1.252.674.078.380	83.292.349.090	1.521.656.264	6.998.908.682	3.341.154.207.911
Mua trong năm	-	19.205.929.301	2.793.384.527	88.000.000	-	22.087.313.828
Đầu tư XD/CB hoàn thành	125.218.982	-	-	-	-	125.218.982
Quyết toán lại giá trị	(2.602.330.417)	-	-	-	-	(2.602.330.417)
Phân loại lại sang TCSD vô hình (*)	(39.724.155.106)	-	-	-	-	(39.724.155.106)
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.791.557.818)	-	-	(32.727.273)	(1.824.285.091)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.954.465.948.954</b>	<b>1.270.088.449.863</b>	<b>86.085.733.617</b>	<b>1.609.656.264</b>	<b>6.966.181.409</b>	<b>3.319.215.970.107</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	511.825.050	184.077.691.582	37.717.955.376	758.493.992	3.303.796.728	226.369.762.728
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	425.821.948.914	529.800.325.334	62.095.897.983	987.209.931	4.835.474.912	1.023.540.857.074
Khấu hao trong năm	71.163.133.466	65.196.480.842	5.704.040.482	200.335.323	848.702.428	143.112.692.541
Phân loại lại sang TCSD vô hình (*)	(2.316.505.319)	-	-	-	-	(2.316.505.319)
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.662.550.881)	-	-	(32.727.273)	(1.695.278.154)
<b>Số cuối năm</b>	<b>494.668.577.061</b>	<b>593.334.255.295</b>	<b>67.799.938.465</b>	<b>1.187.545.254</b>	<b>5.651.450.067</b>	<b>1.162.641.766.142</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	1.570.845.266.581	722.873.753.046	21.196.451.107	534.446.333	2.163.433.770	2.317.613.350.837
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.459.797.371.893</b>	<b>676.754.194.568</b>	<b>18.285.795.152</b>	<b>422.111.010</b>	<b>1.314.731.342</b>	<b>2.156.574.203.965</b>
<i>Trong đó:</i>						
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 1.771.837.212.984 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng.

(\*) Phân loại lại chi phí thuê đất và hạ tầng của phần đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng sang Tài sản vô hình.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Quyết toán trong năm	Kết chuyển khác trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	2.112.441.527	1.971.886.374	(3.909.327.901)	-	-	-	175.000.000
Xây dựng cơ bản dở dang	435.152.255.970	135.822.883.370	(125.218.982)	2.191.596.900	(79.390.846.296)	-	493.650.670.962
Dự án khu đô thị dịch vụ Đồng Nà	83.136.566.184	8.016.674.926	-	(189.791.642)	(2.079.257.953)	2.269.049.595	91.153.241.110
Dự án khu đô thị Vống Nhi	201.590.063.730	32.543.567.548	-	2.381.388.542	(9.054.359.229)	6.672.970.687	234.133.631.278
Dự án khu đô thị Cồn Tiên	148.455.174.080	70.907.850.864	-	-	(62.074.748.410)	(8.942.020.282)	148.346.256.252
Dự án Nhà máy sản xuất Kính Đạt Phương	-	6.044.869.482	-	-	-	-	6.044.869.482
Các Dự án khác	1.970.451.976	18.309.920.550	(125.218.982)	-	(6.182.480.704)	-	13.972.672.840
<b>Cộng</b>	<b>437.264.697.497</b>	<b>137.794.769.744</b>	<b>(4.034.546.883)</b>	<b>2.191.596.900</b>	<b>(79.390.846.296)</b>	<b>-</b>	<b>493.825.670.962</b>

Tại ngày kết thúc năm tài chính, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Khu đô thị dịch vụ Cồn Tiên, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án Khách sạn Casamia Hội An (nằm trong Dự án khu đô thị Vống Nhi) đã được thế chấp để đảm bảo thanh toán cho các hợp đồng vay tại các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.18b).

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 40.606.777.015 VND (năm trước là 55.228.654.836 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	44.659.856.977	42.274.644.165
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	281.028.299	2.385.212.812
<b>Số cuối năm</b>	<b>44.940.885.276</b>	<b>44.659.856.977</b>

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%.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	4.177.732.838	10.232.566.431
Công ty Cổ phần Núi Hồng	8.119.326.144	19.951.375.722
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Minh Đức	17.895.531.952	-
Các nhà cung cấp khác	384.979.816.042	349.424.645.406
<b>Cộng</b>	<b><u>415.172.406.976</u></b>	<b><u>379.608.587.559</u></b>

**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ban quản lý dự án 6	217.755.860.532	94.200.000.000
Ban quản lý Dự án Thành phần 2	174.519.642.690	230.699.111.000
Ban quản lý các Dự án Đường thủy	121.916.430.428	183.616.066.837
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh Nam Định	-	507.626.977.000
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh Hải Dương	95.944.841.000	-
Các khách hàng khác	131.995.606.399	250.648.431.260
<b>Cộng</b>	<b><u>742.132.381.049</u></b>	<b><u>1.266.790.586.097</u></b>

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	6.311.806.899	29.536.134.080	56.710.773.478	(69.404.852.975)	5.393.273.881	41.311.680.559
Thuế TNDN	26.516.725.723	155.000.000	40.041.056.958	(28.516.217.316)	38.039.336.911	152.771.546
Thuế hoạt động chuyển nhượng BĐS <sup>(*)</sup>	-	-	(241.522.217)	-	-	241.522.217
Thuế thu nhập cá nhân	2.355.090.437	-	15.179.939.839	(15.371.157.559)	2.163.872.717	-
Thuế tài nguyên	6.630.466.569	-	50.338.602.683	(56.157.742.265)	1.283.061.224	471.734.237
Thuế nhà đất	-	-	94.800.335	(94.800.335)	-	-
Phí dịch vụ môi trường rừng	2.963.015.964	-	15.999.710.380	(15.457.764.688)	3.504.961.656	-
Phí cấp quyền khai thác nước mặt	-	-	4.644.091.000	(4.644.091.000)	-	-
Phí bảo vệ môi trường	8.878.575	-	2.066.514.789	(2.065.603.067)	9.790.297	-
Thuế nhà thầu	-	-	415.381.587	(415.381.587)	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	27.000.000	(27.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	4.566.820	-	3.894.495.491	(3.828.264.619)	70.797.692	-
<b>Cộng</b>	<b><u>44.790.550.987</u></b>	<b><u>29.691.134.080</u></b>	<b><u>189.170.844.323</u></b>	<b><u>(195.982.875.411)</u></b>	<b><u>50.465.094.378</u></b>	<b><u>42.177.708.559</u></b>

<sup>(\*)</sup> Tiền thuế TNDN nộp thừa theo quyết toán thuế TNDN năm 2023.**Thuế giá trị gia tăng**

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### *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%.

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 thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập từ hoạt động khai thác thủy điện với 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 bảo vệ môi trường*

Công ty mẹ phải nộp phí bảo vệ môi trường cho hoạt động khai thác cát với mức phí 2,126 VND/m<sup>3</sup> và 3,3 VND/m<sup>3</sup>.

#### *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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự trả chi phí lãi vay	1.347.609.118	2.134.326.815
Dự trả lãi trái phiếu	-	3.682.191.781
Chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng mua bất động sản	1.118.928.945	2.987.915.682
Trích trước chi phí công trình	29.825.712.134	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.271.582.461	5.071.233.330
<b>Cộng</b>	<b><u>33.563.832.658</u></b>	<b><u>13.875.667.608</u></b>

#### 16b. Chi phí phải trả dài hạn

Là chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng mua bất động sản.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P.Mễ Trì, Q.Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****17. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>19.353.152</i>	<i>-</i>
Ông Phan Anh Tuấn	19.353.152	-
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>28.500.840.136</i>	<i>30.915.072.964</i>
Kinh phí công đoàn	2.177.745.793	2.158.896.233
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế và Bảo hiểm thất nghiệp	706.489.711	1.856.000
Thuế TNCN phải trả lại người lao động	2.756.854.754	3.515.052.657
Cổ tức phải trả	16.823.350.000	20.907.600.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	6.036.399.878	4.331.668.074
<b>Cộng</b>	<b><u>28.520.193.288</u></b>	<b><u>30.915.072.964</u></b>

**18. Vay****18a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng<sup>(i)</sup></i>	<i>1.000.144.296.414</i>	<i>795.637.249.660</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long	318.876.797.067	379.302.395.587
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long	545.939.163.562	340.483.988.385
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	135.328.335.785	75.850.865.688
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)</i>	<i>143.390.540.000</i>	<i>84.502.687.520</i>
<i>Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả<sup>(ii)</sup></i>	<i>-</i>	<i>200.000.000.000</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>1.143.534.836.414</u></b>	<b><u>1.080.139.937.180</u></b>

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

<sup>(i)</sup> Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng để thanh toán công nợ với nhà cung cấp, bao gồm:

<u>Ngân hàng</u>	<u>Hạn mức</u>	<u>Thời hạn</u>	<u>Lãi suất/năm</u>	<u>Tài sản đảm bảo</u>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long	790 tỷ VND	Không quá 12 tháng	4,8% đến 7,9%	Tài sản cố định của Tập đoàn và tài sản của các cá nhân là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.1)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long	1.000 tỷ VND	03 đến 12 tháng	3,2% đến 8,0%	Quyền đòi nợ và các quyền khác của các Hợp đồng thi công công trình xây dựng
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	300 tỷ VND	03 đến 12 tháng	4,73% đến 6,52%,	- Các quyền phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng mà Ngân hàng tài trợ tín dụng - Phần vốn góp của Công ty và các cá nhân tại Công ty CP Sông Bung tối thiểu 65% vốn chủ sở hữu

<sup>(ii)</sup> Trái phiếu không chuyển đổi và có đảm bảo, kỳ hạn 03 năm kể từ ngày phát hành (ngày 28 tháng 10 năm 2021), mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu, mục đích cung cấp cho Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An (Công ty con) để thực hiện Dự án Khu đô thị Cồn Tiễn, xã Cẩm Thanh, thành

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Các chi phí phát hành trái phiếu, lãi trái phiếu phát sinh do Công ty con chi trả. Thực hiện Nghị quyết số 13/NQ-ĐP-HĐQT ngày 14 tháng 3 năm 2024 của Hội đồng quản trị phê duyệt phương án mua lại toàn bộ trái phiếu trước hạn, Công ty đã mua lại toàn bộ trái phiếu vào ngày 22 tháng 5 năm 2024.

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

	Vay ngân hàng	Vay dài hạn đến hạn trả	Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	795.637.249.660	84.502.687.520	200.000.000.000	1.080.139.937.180
Số tiền vay phát sinh trong năm	1.378.815.027.161	-	-	1.378.815.027.161
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	145.347.113.760	-	145.347.113.760
Số tiền vay đã trả trong năm	(1.174.307.980.407)	(86.459.261.280)	(200.000.000.000)	(1.460.767.241.687)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.000.144.296.414</b>	<b>143.390.540.000</b>	<b>-</b>	<b>1.143.534.836.414</b>

#### 18b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	1.020.175.230.000	1.089.455.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long	195.170.429.904	265.170.429.904
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	108.490.567.689	95.622.912.539
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Quận 5	-	7.943.673.183
<b>Cộng</b>	<b>1.323.836.227.593</b>	<b>1.458.192.015.626</b>

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

Thông tin bổ sung về các khoản vay dài hạn như sau:

Thông tin chung	Thời hạn	Lãi suất /năm
<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long</b>		
Công ty mẹ vay để mua sắm máy móc thiết bị	60 tháng	6,8%
CTCP Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà vay năm 2023 để trả nợ trước hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 12 TP HCM cho các khoản vay cho dự án thủy điện Sơn Trà. Tổng hạn mức 1.151 tỷ VND.	Tối đa đến hết ngày 22/01/2035	6,4% trong năm đầu tiên. Các năm tiếp theo thông báo của ngân hàng
<b>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long</b>		
CTCP Đạt Phương Hội An vay năm 2021 để thanh toán các khoản chi phí đầu tư Dự án KĐT dịch vụ Cồn Tiên. Tổng hạn mức 1.675 tỷ VND.	60 tháng; thời gian ân hạn 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên	Theo từng lần nhận nợ, điều chỉnh lãi suất 1 tháng 1 lần

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, D.Phạm Hùng, P.Mễ Trì, Q.Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

<i>Thông tin chung</i>	<i>Thời hạn</i>	<i>Lãi suất /năm</i>
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long</b>		
CTCP Đạt Phương Hội An vay năm 2022 để đầu tư thực hiện Dự án Khách sạn Casamia Hội An (thuộc Dự án Khu đô thị Vống Nhi). Hạn mức 290 tỷ VND.	tối đa 156 tháng từ ngày giải ngân đầu tiên (03/01/2023), thời gian ân hạn tối đa 03 năm kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên nhưng không quá 6 tháng kể từ khi có nguồn thu từ Dự án	8,5% trong 2 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên (đối với các khoản giải ngân đến hết ngày 31/3/2023), sau đó, thay đổi từng thời kỳ theo quy định của ngân hàng
<b>Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Quận 5</b>		
Các hợp đồng tín dụng năm 2020 tại 02 Công ty con để phục vụ hoạt động đầu tư Dự án Điện Mặt trời mái nhà	84 tháng	Lãi suất thả nổi theo thông báo của Ngân hàng

Tài sản đảm bảo của các khoản vay dài hạn là tài sản hình thành từ vốn vay (bao gồm máy móc thiết bị, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất); toàn bộ tài sản cố định hữu hình, quyền tài sản phát sinh từ các khoản phải thu luân chuyển của CTCP Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà.

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

	<b>Tổng nợ</b>	<b>Từ 1 năm trở xuống</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm</b>	<b>Trên 5 năm</b>
<b>Số cuối năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	1.467.226.767.593	143.390.540.000	803.407.237.593	520.428.990.000
Trái phiếu thường	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.467.226.767.593</b>	<b>143.390.540.000</b>	<b>803.407.237.593</b>	<b>520.428.990.000</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	1.542.694.703.146	84.502.687.520	795.487.015.626	662.705.000.000
Trái phiếu thường	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.742.694.703.146</b>	<b>284.502.687.520</b>	<b>795.487.015.626</b>	<b>662.705.000.000</b>

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Số đầu năm	1.458.192.015.626	1.661.518.096.614
Số tiền vay phát sinh	17.697.655.150	1.266.982.891.294
Số tiền vay đã trả	(6.706.329.423)	(1.185.806.284.762)
Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	(145.347.113.760)	(284.502.687.520)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.323.836.227.593</b>	<b>1.458.192.015.626</b>

#### 19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<b>Số đầu năm</b>	<b>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</b>	<b>Chi quỹ trong năm</b>	<b>Số cuối năm</b>
Quỹ khen thưởng	9.584.171.883	4.122.560.603	(2.623.420.000)	11.083.312.486
Quỹ phúc lợi	9.057.379.908	2.273.684.778	(2.385.955.529)	8.945.109.157
<b>Cộng</b>	<b>18.641.551.791</b>	<b>6.396.245.381</b>	<b>(5.009.375.529)</b>	<b>20.028.421.643</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	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
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	203.043.479.885	79.643.243.618	282.686.723.503
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(2.941.512.158)	(1.314.555.562)	(4.256.067.720)
Chia cổ tức năm 2022	-	-	-	(62.999.554.000)	(32.513.400.000)	(95.512.954.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2023	-	-	-	-	(39.862.600.000)	(39.862.600.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>629.995.540.000</b>	<b>(19.423.475.878)</b>	<b>46.985.564.994</b>	<b>1.152.528.151.883</b>	<b>539.780.091.331</b>	<b>2.349.865.872.330</b>
Số dư đầu năm nay	629.995.540.000	(19.423.475.878)	46.985.564.994	1.152.528.151.883	539.780.091.331	2.349.865.872.330
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	81.000.000.000	81.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	223.868.297.979	80.226.863.464	304.095.161.443
Bù đắp thặng dư từ lợi nhuận năm trước	-	37.155.555.556	-	(37.155.555.556)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(4.669.703.580)	(1.726.541.801)	(6.396.245.381)
Chia cổ tức năm 2023	-	-	-	(62.999.554.000)	(27.864.200.000)	(90.863.754.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2024	-	-	-	-	(25.164.200.000)	(25.164.200.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>629.995.540.000</b>	<b>17.732.079.678</b>	<b>46.985.564.994</b>	<b>1.271.571.636.726</b>	<b>646.252.012.994</b>	<b>2.612.536.834.392</b>

##### 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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 20c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2024/NQ- ĐHDCEĐ ngày 27 tháng 4 năm 2024 như sau:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông bằng tiền (10%)	: 62.999.554.000
• Trích quỹ Khen thưởng	: 1.000.000.000

Các công ty con đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của từng Công ty, như sau:

	Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2	Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung	Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà	Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An	Cộng	Phần của Công ty mẹ	Phần thuộc về Cổ đông không kiểm soát
• Chia cổ tức bằng tiền	4.500.000.000	4.500.000.000	19.000.000.000	56.200.000.000	-	84.200.000.000	56.335.800.000	27.864.200.000
• Chia cổ tức bằng cổ phiếu	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-	342.000.000.000	354.000.000.000	312.400.000.000	41.600.000.000
• Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi	1.420.449.642	1.126.919.914	848.875.825	2.000.000.000	-	5.396.245.381	3.669.703.580	1.726.541.801
• Tạm ứng cổ tức năm 2024	-	-	19.000.000.000	56.200.000.000	-	75.200.000.000	50.035.800.000	25.164.200.000
• Bù đắp thặng dư vốn cổ phần bị âm	-	-	-	-	41.800.000.000	41.800.000.000	37.155.555.556	4.644.444.444

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

##### 21a. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền bao gồm 4.841,3 USD (số đầu năm là 210,2 USD).

##### 21b. Nợ khó đòi đã xử lý

Nợ khó đòi đã xử lý tại ngày cuối năm là 520.167.185 VND (số đầu năm là 520.167.185 VND).

## 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	3.073.311.020.052	2.875.098.611.586
Doanh thu bán điện thương phẩm	483.779.835.098	532.582.902.992
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.629.923.423	10.079.800.080
Doanh thu kinh doanh bất động sản	(248.144.531)	25.948.447.184
Doanh thu bán hàng hóa, vật tư	799.489.879	6.429.811.697
Doanh thu bán chứng chỉ giảm phát thải	4.263.048.451	-
<b>Cộng</b>	<b>3.577.535.172.372</b>	<b>3.450.139.573.539</b>

#### 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	2.850.773.989.108	2.664.866.311.300
Giá vốn bán điện thương phẩm	167.398.541.395	161.778.331.575
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.948.826.529	19.405.129.394
Giá vốn kinh doanh bất động sản	6.577.689.894	12.740.052.527
Giá vốn bán hàng hóa, vật tư	795.919.914	6.403.508.474
Giá vốn bán chứng chỉ giảm phát thải	1.293.040.168	-
<b>Cộng</b>	<b>3.030.788.007.008</b>	<b>2.865.193.333.270</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	14.460.575.110	25.581.203.476
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	571.285.237	813.423.092
Lãi tiền cho vay	1.685.391.780	1.838.378.081
Lãi đầu tư trái phiếu	917.400.000	155.725.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	10.241.879	12.749.768
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	10.539.081	1.902.093
Doanh thu hoạt động tài chính khác	132.801.954	38.245.835
<b>Cộng</b>	<b>17.788.235.041</b>	<b>28.441.627.345</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, D.Phạm Hùng, P.Mễ Trì, Q.Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	113.018.336.516	181.379.090.447
Phí trả nợ trước hạn	-	19.228.616.676
Chi phí mượn tài sản mang đi thế chấp	259.703.604	437.761.789
Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh	12.595.649	14.573.139
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	385.935.963	-
<b>Cộng</b>	<b><u>113.676.571.732</u></b>	<b><u>201.060.042.051</u></b>

**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	1.095.037.267	593.826.692
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	3.454.837	28.058.480
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.491.935	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	164.852.659	3.810.883.971
Các chi phí khác	456.232.714	5.398.990.522
<b>Cộng</b>	<b><u>1.728.069.412</u></b>	<b><u>9.831.759.665</u></b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	64.192.678.320	58.493.939.263
Chi phí vật liệu quản lý	1.906.429.574	1.621.883.729
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.966.852.589	1.882.841.032
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.783.218.343	3.425.413.510
Thuế, phí và lệ phí	1.111.879.249	241.368.919
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.102.981.267	14.386.827.401
Các chi phí khác	4.134.343.765	4.664.147.772
<b>Cộng</b>	<b><u>95.198.383.107</u></b>	<b><u>84.716.421.626</u></b>

**7. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	133.252.322	509.090.909
Thu thanh lý công cụ dụng cụ	2.998.568.783	-
Thu nhập khác	340.542.596	295.951.379
<b>Cộng</b>	<b><u>3.472.363.701</u></b>	<b><u>805.042.288</u></b>

**8. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi ủng hộ, tài trợ	12.346.145.000	665.496.500
Chi phí khác	1.203.404.753	811.427.628
<b>Cộng</b>	<b><u>13.549.549.753</u></b>	<b><u>1.476.924.128</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KDTM Mỹ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mỹ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 9. Lãi trên cổ phiếu

##### 9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước <sup>(i)</sup></u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	223.868.297.979	203.043.479.885
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:	-	(4.669.703.580)
- Trích quỹ khen thưởng tại Công ty mẹ	-	(1.000.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty con	-	(3.669.703.580)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	223.868.297.979	198.373.776.305
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	62.999.554	62.999.554
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>3.553</u></b>	<b><u>3.149</u></b>

(i) Lãi cơ bản 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. Việc áp dụng quy định mới này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 3.223 VND xuống còn 3.149 VND.

##### 9b. Thông tin khác

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.268.342.619.753	1.484.987.850.111
Chi phí nhân công	217.485.458.004	200.787.009.952
Chi phí khấu hao tài sản cố định	143.117.566.736	142.342.705.547
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.545.153.606.606	1.171.394.605.542
Chi phí khác	30.744.011.365	17.740.393.808
<b>Cộng</b>	<b><u>3.204.843.262.464</u></b>	<b><u>3.017.252.564.960</u></b>

## 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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Khấu hao vốn hóa	1.085.704.713	1.262.487.340

## 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KDTM Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 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. 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

Tập đoàn 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	45.084.180	180.189.493
- Ông Phạm Kim Châu	117.922.193	117.600.000
- Bà Lương Thị Lan – Bên liên quan của thành viên Hội đồng quản trị	39.398.646	39.291.000

#### 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 7.741.000.000 VND (xem thuyết minh số V.18a).

#### 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
<b>Năm nay</b>				
Ông Lương Minh Tuấn - Chủ tịch	-	2.103.120.000	4.500.000	2.107.620.000
Ông Phạm Kim Châu - Phó Chủ tịch/Phó TGD	896.420.000	540.000.000	4.500.000	1.440.920.000
Ông Trần Anh Tuấn - Thành viên/TGD	1.699.740.000	504.000.000	4.500.000	2.208.240.000
Ông Đặng Hoàng Huy - Thành viên	-	325.000.000	-	325.000.000
Ông Đỗ Xuân Diện - Thành viên	-	804.000.000	-	804.000.000
Bà Lê Thị Thu Trang - Thành viên	-	650.000.000	-	650.000.000
Ông Hoàng Gia Chiêu - Phó Tổng Giám đốc	1.302.240.000	-	4.500.000	1.306.740.000
Ông Ngô Đức Tình - Phó Tổng Giám đốc	372.470.000	-	-	372.470.000
Ông Phạm Quang Bình - Phó Tổng Giám đốc	1.288.840.000	-	4.500.000	1.293.340.000
Ông Đinh Gia Nội - Phó Tổng Giám đốc	1.849.274.092	120.000.000	4.500.000	1.973.774.092
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Doan - Giám đốc Kinh doanh Bất động sản	1.679.460.000	36.000.000	4.500.000	1.719.960.000
Bà Lê Thị Minh Loan - Giám đốc Tài chính	1.156.210.000	18.000.000	4.500.000	1.178.710.000
Ông Phan Anh Tuấn - Giám đốc Chi nhánh	915.580.000	-	-	915.580.000
Bà Đỗ Thị Thu - Kế toán trưởng	955.600.000	132.000.000	4.500.000	1.092.100.000
<b>Cộng</b>	<b>12.115.834.092</b>	<b>5.232.120.000</b>	<b>40.500.000</b>	<b>17.388.454.092</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	<b>Tiền lương</b>	<b>Thù lao</b>	<b>Thưởng</b>	<b>Cộng thu nhập</b>
<b>Năm trước</b>				
<i>Hội đồng quản trị; Ban điều hành, quản lý</i>				
Ông Lương Minh Tuấn - Chủ tịch	-	2.247.120.000	4.500.000	2.251.620.000
Ông Phạm Kim Châu - Phó Chủ tịch/Phó TGD	1.277.623.000	564.000.000	4.500.000	1.846.123.000
Ông Trần Anh Tuấn - Thành viên/TGD	1.200.120.000	504.000.000	4.500.000	1.708.620.000
Ông Đặng Hoàng Huy - Thành viên	-	325.000.000	-	325.000.000
Ông Đỗ Xuân Diện - Thành viên	-	780.000.000	-	780.000.000
Bà Lê Thị Thu Trang - Thành viên	-	924.000.000	-	924.000.000
Ông Hoàng Gia Chiếu - Phó Tổng Giám đốc	1.211.224.000	-	4.500.000	1.215.724.000
Ông Ngô Đức Tình - Phó Tổng Giám đốc	372.470.000	-	-	372.470.000
Ông Phạm Quang Bình - Phó Tổng Giám đốc	1.208.624.000	-	4.500.000	1.213.124.000
Ông Đinh Gia Nội - Phó Tổng Giám đốc	1.690.815.000	120.000.000	6.000.000	1.816.815.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Doan - Giám đốc Kinh doanh Bất động sản	1.550.325.000	60.000.000	1.500.000	1.611.825.000
Bà Lê Thị Minh Loan - Giám đốc Tài chính	1.197.995.000	26.118.280	1.500.000	1.225.613.280
Bà Đỗ Thị Thu - Kế toán trưởng	995.780.819	134.548.387	4.500.000	1.134.829.206
<i>Ban Kiểm toán nội bộ, Ban Kiểm soát</i>				
Bà Nguyễn Thị Việt Hà - Trưởng BKS đến ngày 28/4/2023; Trưởng Ban KTNB từ ngày 28/4/2023	541.600.000	398.065.681	4.500.000	944.165.681
Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh - Thành viên BKS đến ngày 28/4/2023; Thành viên KTNB từ ngày 28/4/2023	451.760.000	20.000.000	4.500.000	476.260.000
Bà Trần Thị Thùy Anh - Thành viên KTNB từ ngày 28/4/2023	133.360.000	-	1.500.000	134.860.000
Ông Lê Văn Quyết - Thành viên BKS đến ngày 28/4/2023	92.200.000	52.000.000	1.500.000	145.700.000
<b>Cộng</b>	<b>11.923.896.819</b>	<b>6.154.852.348</b>	<b>48.000.000</b>	<b>18.126.749.167</b>

**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:

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực sản xuất điện	Lĩnh vực thương mại, dịch vụ	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Cộng
<b>Năm nay</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	3.073.311.020.052	488.042.883.549	16.429.413.302	(248.144.531)	3.577.535.172.372
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>3.073.311.020.052</b>	<b>488.042.883.549</b>	<b>16.429.413.302</b>	<b>(248.144.531)</b>	<b>3.577.535.172.372</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	222.537.030.944	316.534.211.942	14.501.756.903	(8.553.903.837)	545.019.095.952
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(95.198.383.107)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					449.820.712.845
Doanh thu hoạt động tài chính					17.788.235.041
Chi phí tài chính					(113.676.571.732)
Thu nhập khác					3.472.363.701
Chi phí khác					(13.549.549.753)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(40.041.056.958)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					281.028.299
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>304.095.161.443</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>21.661.313.828</b>	<b>551.218.982</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.212.532.810</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>16.452.765.308</b>	<b>126.297.127.541</b>	<b>-</b>	<b>3.789.966.123</b>	<b>146.539.858.972</b>
<b>Năm trước</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	2.875.098.611.586	532.582.902.992	16.509.611.777	25.948.447.184	3.450.139.573.539
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>2.875.098.611.586</b>	<b>532.582.902.992</b>	<b>16.509.611.777</b>	<b>25.948.447.184</b>	<b>3.450.139.573.539</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	210.232.300.286	370.804.571.417	(9.299.026.091)	3.376.634.992	575.114.480.604
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(84.716.421.626)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					490.398.058.978
Doanh thu hoạt động tài chính					28.441.627.345
Chi phí tài chính					(201.060.042.051)
Thu nhập khác					805.042.288
Chi phí khác					(1.476.924.128)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(36.806.251.741)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					2.385.212.812
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>282.686.723.503</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>22.146.423.845</b>	<b>2.059.952.023</b>	<b>-</b>	<b>110.092.100.840</b>	<b>134.298.476.708</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>7.796.223.678</b>	<b>126.255.895.124</b>	<b>-</b>	<b>8.290.586.745</b>	<b>142.342.705.547</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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
<b>Số cuối năm</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.170.556.874.647	2.228.730.147.519	401.167.749.992	1.745.403.600.991	5.545.858.373.149
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					872.736.494.983
<b>Tổng tài sản</b>					<b>6.418.594.868.132</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	2.077.635.000.798	1.094.228.744.605	100.171.002.838	377.987.026.557	3.650.021.774.798
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					156.036.258.942
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>3.806.058.033.740</b>
<b>Số đầu năm</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	2.608.587.877.217	2.465.860.958.083	-	1.560.171.405.665	6.634.620.240.965
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					54.830.680.760
<b>Tổng tài sản</b>					<b>6.689.450.921.725</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	2.704.702.616.572	1.230.042.433.879	-	404.839.998.944	4.339.585.049.395
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					-
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>4.339.585.049.395</b>

**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.

Người lập biểu

Lê Thị Hà

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thu

Lập, ngày 20 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc

CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN  
ĐẠT PHƯƠNG

Trần Anh Tuấn