

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

Địa chỉ : 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM

MST : 0301429113

---

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**HỢP NHẤT**  
**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1-CTCP**  
**QUÝ 4 NĂM 2021**

*TP.HỒ CHÍ MINH – THÁNG 01 NĂM 2022*

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÀN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2021

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>Tại ngày 01/01/2021</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>8.497.878.538.946</b>	<b>6.633.930.917.863</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>1.223.089.861.740</b>	<b>856.676.928.628</b>
1. Tiền	111	793.347.030.827	487.364.601.697
2. Các khoản tương đương tiền	112	429.742.830.913	369.312.326.931
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>464.798.684.761</b>	<b>57.314.410.185</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	464.798.684.761	57.314.410.185
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>5.250.545.431.372</b>	<b>4.172.575.144.895</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	2.135.386.228.892	2.760.829.684.484
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	2.641.391.110.343	1.310.296.386.101
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	444.170.487.570	11.664.427.359
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	173.297.312.357	132.203.093.423
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(143.699.707.790)	(42.418.446.472)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>1.255.905.765.905</b>	<b>1.367.958.306.912</b>
1. Hàng tồn kho	141	1.256.807.216.931	1.367.958.306.912
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	(901.451.026)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>303.538.795.168</b>	<b>179.406.127.243</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.427.258.135	5.414.915.367
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	242.076.177.642	112.369.042.641
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	56.035.359.391	61.622.169.235
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>3.982.166.424.569</b>	<b>3.251.919.348.701</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>959.881.698.953</b>	<b>91.997.935.218</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	62.796.546.860	71.807.842.190
2. Phải thu dài hạn khác	216	897.085.152.093	20.190.093.028
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>1.112.598.384.291</b>	<b>1.156.531.549.139</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	791.139.409.608	818.909.167.637
Nguyên giá	222	3.170.241.690.153	3.154.412.036.889
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(2.379.102.280.545)	(2.335.502.869.252)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	34.241.216.595	40.028.209.564
Nguyên giá	225	45.960.094.087	48.040.220.124
Giá trị hao mòn lũy kế	226	(11.718.877.492)	(8.012.010.560)
3. Tài sản cố định vô hình	227	287.217.758.088	297.594.171.938
Nguyên giá	228	332.221.483.312	332.166.483.312
Giá trị hao mòn lũy kế	229	(45.003.725.224)	(34.572.311.374)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>142.649.068.457</b>	<b>149.252.375.189</b>
1. Nguyên giá	231	164.819.931.539	164.819.931.539
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232	(22.170.863.082)	(15.567.556.350)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>1.332.499.251.229</b>	<b>471.716.653.775</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	1.332.499.251.229	471.716.653.775
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>249.627.355.938</b>	<b>1.221.863.584.938</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	114.648.409.634	1.098.970.524.382
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	125.778.946.304	112.155.958.258
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(1.800.000.000)	(1.262.897.702)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	11.000.000.000	12.000.000.000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>184.910.665.701</b>	<b>160.557.250.442</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	184.221.690.826	159.621.174.417
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	688.974.875	936.076.025
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>	<b>12.480.044.963.515</b>	<b>9.885.850.266.564</b>

**TÔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 Tại ngày 31/12/2021

NGUỒN VỐN	Mã số	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>10.144.559.344.291</b>	<b>8.037.269.837.118</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>5.762.753.274.220</b>	<b>5.708.857.322.017</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	1.120.487.316.540	1.326.730.514.697
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	1.436.241.680.426	1.465.000.270.376
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	66.185.536.158	19.961.711.991
4. Phải trả người lao động	314	72.891.354.751	93.551.196.391
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	381.998.501.673	255.368.537.201
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.945.232.657	4.962.292.308
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	357.413.602.345	62.614.204.401
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	2.319.019.049.882	2.474.393.346.963
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	3.570.999.788	6.275.247.689
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>4.381.806.070.071</b>	<b>2.328.412.515.101</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	223.521.730.851	230.882.564.630
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	262.075.279.703	262.915.780.053
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	49.531.900.458	49.531.900.458
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	34.309.618.238	46.975.046.068
5. Phải trả dài hạn khác	337	141.410.970.338	35.795.902.007
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	3.624.790.602.303	1.674.645.768.507
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342	46.165.968.180	27.665.553.378
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>2.335.485.619.224</b>	<b>1.848.580.429.446</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>2.335.485.619.224</b>	<b>1.848.580.429.446</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	1.143.864.740.000	1.100.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	1.143.864.740.000	1.100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	110.596.208.588	110.596.208.588
3. Cổ phiếu quỹ	415	(4.796.760.000)	(4.796.760.000)
4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	3.031.608.970	(71.148.835.686)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418	17.714.123.514	17.418.311.274
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	619.642.689.232	319.053.660.250
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a	46.633.251.539	268.812.769.202
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	573.009.437.693	50.240.891.048
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	445.433.008.920	377.457.845.020
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>	<b>12.480.044.963.515</b>	<b>9.885.850.266.564</b>



**Đinh Thị Hồng Ngọc**  
 Người lập  
 Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2022



**Nguyễn Thị Ngọc Dung**  
 Kế toán trưởng



  
**Nguyễn Văn Huân**  
 Chủ tịch HĐQT

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021

Mẫu số B 02 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	1.706.763.645.786	1.867.379.290.139	5.670.108.926.727	6.845.442.072.303
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	136.363.636	2.997.912
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	1.706.763.645.786	1.867.379.290.139	5.669.972.563.091	6.845.439.074.391
4. Giá vốn hàng bán	11	1.632.747.841.074	1.843.476.710.037	5.361.808.490.578	6.538.311.363.288
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	74.015.804.712	23.902.580.102	308.164.072.513	307.127.711.103
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	632.238.437.830	10.797.046.645	819.208.198.939	192.838.811.549
7. Chi phí tài chính	22	69.231.554.477	63.026.762.714	235.063.507.829	268.230.595.209
Trong đó, chi phí lãi vay	23	67.950.691.501	62.916.385.238	233.166.434.371	265.897.837.750
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24	(22.349.367.212)	75.547.520.033	4.859.376.895	24.468.801.065
9. Chi phí bán hàng	25	7.862.208.598	12.169.076.447	24.887.650.842	37.179.904.209
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	167.824.070.881	42.446.403.535	287.680.075.655	185.574.210.798
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	438.987.041.374	(7.395.095.916)	584.600.414.021	33.450.613.501
12. Thu nhập khác	31	56.675.781.244	3.865.879.411	74.817.959.731	29.626.695.310
13. Chi phí khác	32	8.067.674.085	1.171.116.112	14.393.466.757	9.552.089.623
14. Lợi nhuận khác	40	48.608.107.159	2.694.763.299	60.424.492.974	20.074.605.687
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	487.595.148.533	(4.700.332.617)	645.024.906.995	53.525.219.188
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33.722.523.442	1.187.978.028	50.767.608.540	13.861.692.637
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	247.101.150	-	247.101.150	(47.344.092)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	453.625.523.941	(5.888.310.645)	594.010.197.305	39.710.870.643
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	427.163.530.149	27.331.714.206	573.009.437.693	50.240.891.048
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	26.461.993.792	(33.220.024.851)	21.000.759.612	(10.530.020.405)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	3.895	0	5.219	451
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	3.895	0	5.219	451



Đinh Thị Hồng Ngọc  
Người lập  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 01 năm 2022



Nguyễn Thị Ngọc Dung  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Huân  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	645.024.906.995	53.525.219.188
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	100.794.375.244	350.138.666.245
Các khoản dự phòng	03	119.598.201.244	(24.384.674.043)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản	04	(15.868.655.150)	(2.893.044.348)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(783.182.794.058)	(187.474.828.564)
Chi phí lãi vay	06	233.166.434.371	265.897.837.750
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi	08	299.532.468.646	454.809.176.228
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.621.993.488.796)	(738.128.601.607)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	111.148.419.072	53.084.517.557
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, t	11	35.448.026.082	(404.219.071.102)
Tăng giảm chi phí trả trước	12	(23.858.906.927)	(49.572.057.524)
Tiền lãi vay đã trả	14	(206.029.620.968)	(202.992.962.027)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(15.552.096.222)	(13.150.099.005)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	1.225.365.653	
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(6.297.385.315)	(234.636.881.264)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.426.377.218.775)	(1.134.805.978.744)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài h	21	(553.536.874.230)	(133.735.105.673)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài	22	19.951.919.835	24.568.488.120
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(766.147.684.761)	(122.721.143.059)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	80.072.744.266	273.672.831.898
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(30.194.258.544)	(67.439.795.442)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.082.983.246.818	37.304.540.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	136.510.230.536	153.776.095.054
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(30.360.676.080)	165.425.910.898

(Xem tiếp trang sau)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020
<b>III. 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	12.150.030.000	88.819.352.453
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	(10.754.677.022)
3. Tiền thu từ đi vay	33	6.658.561.290.267	4.100.969.858.715
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.846.431.882.219)	(4.184.857.170.054)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	(10.785.548.393)	(10.746.871.206)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(6.716.740.809)	(56.809.036.900)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>1.806.777.148.846</b>	<b>(73.378.544.014)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>	<b>350.039.253.991</b>	<b>(1.042.758.611.860)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>872.214.531.456</b>	<b>1.899.433.194.086</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	836.076.293	2.346.402
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>	<b>1.223.089.861.740</b>	<b>856.676.928.628</b>



Đinh Thị Hồng Ngọc

Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2022



Nguyễn Thị Ngọc Dung

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Huân

Chủ tịch Hội đồng quản trị

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trước đây là Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – TNHH Một thành viên, tiền thân là một doanh nghiệp nhà nước. Ngày 01 tháng 11 năm 2016, Tổng Công ty đã cổ phần hóa chuyển thành công ty cổ phần có tên là Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 11 tháng 11 năm 2021 để thay đổi người đại diện pháp luật.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sau khi chuyển thành công ty cổ phần tại 31/12/2021 là 1.143.864.740.000 VND, được chi tiết như sau:

Cổ đông	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	-	-	209.000.000.000	19,00%
Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	-	-	165.000.000.000	15,00%
Công ty Cổ Phần Top American Việt Nam	-	-	121.000.000.000	11,00%
Trần Tấn Phát	142.480.000.000	12,45%	-	-
Nguyễn Văn Huân	125.840.000.000	11,00%	-	-
Các cổ đông khác	875.544.740.000	76,55%	605.000.000.000	55,00%
<b>Cộng</b>	<b>1.143.864.740.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>100%</b>

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được đặt tại Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có đầu tư vào công ty con như được trình bày tại mục 1.6 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2021 gồm:

Tên	Địa chỉ
Văn phòng Tổng Công ty	Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội	Số 45, Ngõ 61, Ngách 17, Phố Phùng Chí Kiên, Phường Nghĩa Đô, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội, Việt Nam
Chi nhánh Tổng Công ty xây dựng số 1 – CTCP tại Miền Trung	100 Hồ Tùng Mậu, Phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng, Việt Nam

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31/12/2021 là 1.714

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng, kinh doanh bất động sản.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn là:

- Xây lắp, xây dựng và thi công lắp đặt thiết bị máy móc công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, bưu điện, nền móng, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến áp điện;
- Tư vấn xây dựng, đầu tư xây dựng, kinh doanh điện năng. Kinh doanh khai thác cảng biển, kinh doanh nhà;
- Dịch vụ cho thuê văn phòng, căn hộ;
- Mua bán vật tư;
- Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
- Kinh doanh bất động sản.

**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn được tính từ thời điểm mua nguyên vật liệu để tham gia vào quy trình xây dựng đến khi công trình, hạng mục công trình hoàn thành.

**1.5. Cấu trúc Tập đoàn**

Vào đầu năm 2020, Tập đoàn được cấu trúc theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm công ty mẹ và 05 công ty con trực tiếp.

**1.6. Các công ty con được hợp nhất**

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	Số 200/1/51, Đường Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
2.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	Số 34-36 Đường số 2, Khu dân cư CityLand, Phường 5, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
3.	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai (*)	Số 939A Xa lộ Hà Nội, Khu phố Bình Dương, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	63,59%
4.	Công ty TNHH BT Đức sẵn VINA-PSMC	Lô 1699, Cụm Công Nghiệp Long Định, Huyện Cần Đước, Tỉnh Long An	70,00%
5.	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	Tầng 2, Tòa nhà Lexington, 67 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
6.	Công ty TNHH Xây Dựng & Kinh Doanh Bất Động Sản CC1 Miền Bắc	106 Yên Lạc, Phường Vĩnh Huy, Quận Hai Bà Trưng, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam	100,00%
7.	Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	Km 7 Phạm Văn Đồng, Phường Hòa Nghĩa, Quận Dương Kinh, TP. Hải Phòng	95,11%

(\*) Theo chỉ đạo của Tổng cục Đường bộ Việt Nam, kể từ ngày 24 tháng 08 năm 2020, trạm thu phí Cầu Đồng Nai của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai đã tạm dừng thu phí và đang chờ các quyết định xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo đó, Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai đã tạm dừng việc trích khấu hao tài sản cố định liên quan đến dự án Cầu Đồng Nai và đồng thời tạm dừng phân bổ các chi phí duy tu, sửa chữa lớn liên quan đến dự án này –



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Xem thêm mục 4.8 và 4.13.

Các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

<b>STT</b>	<b>Tên</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>
1.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	Số 491 A2 Đường Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	40,96%
2.	Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	Lầu 5, Số nhà 35, Đường Hai Bà Trưng, Phường Lê Hồng Phong, TP. Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	22,38%
3.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	Số 168/38C Đường D2, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	20,40%
4.	Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	34,00%
5.	Công ty CP Chương Dương	Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	23,77%
6.	Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long	Số 351 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	21,89%

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

**2.3. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

**2.5. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Tập đoàn mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa

các công ty con và công ty mẹ.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Tập đoàn chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

#### ***Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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.

#### ***Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con***

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Tập đoàn được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Tập đoàn và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ngay khi mất quyền kiểm soát công ty con, lãi lỗ của Tập đoàn được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn với giá trị tài sản thuần chuyển nhượng tại thời điểm mất quyền kiểm soát cộng với giá trị lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

#### ***Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ***

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

#### ***Phương pháp xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ***

Tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con, lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của những tài sản thuần có thể xác định của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn là 10 năm. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

### **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**

#### **3.1. Ngoại tệ**

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của ngân hàng giao dịch;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ;
- Các loại tỷ giá áp dụng trong giao dịch khác là tỷ giá bán ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch

toán vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

### **3.2. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### **3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

### **3.4. Đầu tư tài chính**

#### ***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

#### ***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***

##### ***Đầu tư vào công ty liên kết***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Tập đoàn nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau đó, giá trị của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng giảm tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong lãi lỗ của công ty liên kết sau ngày mua.

Các khoản phân phối từ công ty liên kết sau ngày mua được ghi giảm giá trị của khoản đầu tư.

##### ***Đầu tư khác***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

#### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác***

*Đối với các khoản đầu tư khác*

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

### **3.5. Nợ phải thu**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

#### ***Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### **3.6. Hàng tồn kho**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

#### ***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

Giá trị hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Chi phí các công trình dở dang: Chi phí nguyên vật liệu, các chi phí phải trả cho các nhà thầu xây dựng, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung có liên quan. Các chi phí này được tập hợp theo từng công trình, hạng mục công trình.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

#### ***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên

## TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

số kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

### 3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

#### **Phương pháp khấu hao**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình (không bao gồm tài sản cố định hữu hình là chi phí xây dựng dự án Cầu Đồng Nai) được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Đối với tài sản cố định hữu hình là chi phí xây dựng dự án Cầu Đồng Nai được khấu hao quy định tại thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016. Thời gian trích khấu hao tài sản cố định được xác định là thời gian khai thác hoàn vốn đầu tư của chủ đầu tư tại dự án. Việc trích khấu hao tài sản cố định theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu hàng năm phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án (tương tự như phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm).

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản (không bao gồm dự án Cầu Đồng Nai) như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	04 – 50 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 – 15 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10 năm
▪ Tài sản cố định hữu hình khác	05 năm

### 3.8. Tài sản cố định vô hình

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

#### **Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình**

*Quyền sử dụng đất*

## TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất từ 20 năm đến 50 năm. Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao. Các quyền sử dụng đất của Tập đoàn được chi tiết như sau:

<u>Địa chỉ</u>	<u>Thời hạn sử dụng</u>
Số 51 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	50 năm
Số 1699 Xã Long Định, Huyện Cần Đước, Tỉnh Long An	20 năm
Thửa đất số 411 và 410, Xã Long Phước, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Vô thời hạn
Thửa đất số 78 (số cũ 1072) KP Ngọc Hà, TT Phú Mỹ, huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Vô thời hạn
Lô đất nền K3.3 và K3.4 tại Số 34-36 Đường số 2, Khu dân cư Cityland, Phường 5, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh	Vô thời hạn
Lô đất tại số 60, Đường số 2, Khu đô thị Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Vô thời hạn

### *Phần mềm máy vi tính*

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

### 3.9. Thuê tài sản

#### *Phân loại thuê tài sản*

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

#### *Thuê tài chính*

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất với cùng một giá trị bằng với giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Nếu giá trị hợp lý của tài sản thuê cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản thì ghi nhận theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu.

Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc. Chi phí tài chính được tính theo từng kỳ kế toán trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại cho mỗi kỳ kế toán.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Tập đoàn hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

▪ Máy móc thiết bị	03 – 15 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 – 10 năm
▪ Tài sản cố định khác	03 – 07 năm

### 3.10. Cho thuê tài sản

#### *Cho thuê hoạt động*

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Tập đoàn.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

### **3.11. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

#### ***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

#### ***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

- |                          |        |
|--------------------------|--------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 25 năm |
| ▪ Quyền sử dụng đất      | 25 năm |

Bất động sản đầu tư bao gồm 61 căn hộ Nhà ở xã hội cho thuê của Dự án Felix Homes, 136 căn hộ Nhà ở xã hội cho thuê Block A, quyền sử dụng đất và nhà trên đất tại tầng 1 chung cư Block B, C Khu Dân cư Hạnh Phúc.

### **3.12. Chi phí xây dựng dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### **3.13. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước,.... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

### **3.14. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tắc và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

### **3.15. Chi phí đi vay**

#### ***Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay***

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần

một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

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.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

### **3.16. Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

### **3.17. Dự phòng phải trả**

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Tập đoàn có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

### **3.18. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

### **3.19. Nguồn vốn chủ sở hữu**

#### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

#### ***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

#### ***Cổ phiếu quỹ***

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### ***Cổ tức***

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả trong năm vào ngày công bố cổ tức.

#### ***Quỹ dự trữ***

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ của các công ty trong Tập đoàn.

#### ***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.



***Chênh lệch đánh giá lại tài sản***

Cho mục đích xác định giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa, Tập đoàn đã thực hiện đánh giá lại giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết theo Quyết định số 270/QĐ-BXD ngày 10 tháng 03 năm 2015 của Bộ Xây dựng và Quyết định số 1842/QĐ-TTg ngày 29 tháng 10 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ. Tập đoàn đã thực hiện ghi nhận tăng giá gốc của các khoản đầu tư này trong bảng cân đối kế toán riêng, trong khi phần vốn chủ sở hữu của các đơn vị nhận đầu tư của Tập đoàn không được định giá lại.

Cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất, phần chênh lệch giữa giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được định giá lại thể hiện trên Bảng cân đối kế toán riêng và giá trị vốn chủ sở hữu tại các công ty nhận đầu tư được ghi nhận như một khoản giảm trừ vào chỉ tiêu "Chênh lệch đánh giá lại tài sản" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn theo hướng dẫn tại thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

**3.20. Doanh thu và thu nhập khác*****Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Đối với việc ghi nhận doanh thu căn hộ, doanh thu được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

- Công ty chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu căn hộ cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý căn hộ như người sở hữu căn hộ hoặc quyền kiểm soát căn hộ;
- Doanh thu xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán căn hộ; và
- Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán căn hộ.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày tại mục 3.21 dưới đây.

***Lãi tiền gửi***

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

***Thu nhập đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết***

Kết quả kinh doanh của công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên doanh liên kết.

**3.21. Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn

## TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

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

### 3.22. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

### 3.23. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản chi phí đi vay vốn và lỗ tỷ giá hối đoái.

### 3.24. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

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

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

### 3.25. Thuế

#### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

*Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành*

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20 %.

#### **Thuế giá trị gia tăng**

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Bán và cho thuê nhà ở xã hội: 5%;
- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Không chịu thuế;
- Các hàng hóa và dịch vụ khác: 10%.

#### **Các loại thuế khác**

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị

## TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn.

### 3.26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### 3.27. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### 3.28. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### 3.29. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Tập đoàn, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

## 4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

### 4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Tiền mặt	558.701.297.270	7.735.740.466
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	234.645.733.557	479.628.861.231
Các khoản tương đương tiền	429.742.830.913	369.312.326.931
<b>Cộng</b>	<b>1.223.089.861.740</b>	<b>856.676.928.628</b>

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	464.798.684.761	464.798.684.761	57.314.410.185	57.314.410.185
Dài hạn:				
Trái phiếu (**)	11.000.000.000	11.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000

(\*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng với lãi suất từ 3,2%/năm đến 6,4%/năm.

(\*\*) Là trái phiếu của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với kỳ hạn là 7-10 năm, lãi suất được tính bằng lãi tham chiếu +0,1% đến +1,2%/năm.

*(Xem trang tiếp theo)*

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021 VND			Tại ngày 01/01/2021 VND		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty CP Thủy điện Đăk R'tih	-	-	-	40,069,660	400,696,600,000	629,379,418,127
Công ty CP Đầu Tư Nhân Phúc Đức	5,100,000	65,953,125,000	62,553,564,551	5,100,000	65,953,125,000	62,670,881,799
Công ty CP Chương Dương	5,226,687	38,921,625,000	46,587,411,687	3,733,348	38,921,625,000	41,701,294,600
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long	437,717	4,683,000,000	5,507,433,396	437,717	4,683,000,000	5,416,856,340
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Tổng (*)	204,000	2,040,000,000	-	204,000	2,040,000,000	-
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	-	-	-	1,841,282	19,164,220,000	-
Công ty CP XD & KT VLXD Miền Trung (*)	373,500	3,735,000,000	-	373,500	3,735,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	-	-	-	36,000,000	360,000,000,000	359,802,073,516
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Hưng	2,040,000	20,600,000,000	-	2,040,000	20,600,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>13,381,904</b>	<b>135,932,750,000</b>	<b>114,648,409,634</b>	<b>89,799,507</b>	<b>915,793,570,000</b>	<b>1,098,970,524,382</b>

- Trong năm 2021, Tổng Công ty được nhận thêm 1.493.339 cổ phiếu thưởng của Công ty CP Chương Dương
- Năm 2021, Tổng Công ty đã thoái vốn khoản đầu tư tại Cty CP XD & SXVL Xây dựng, Cty CP Bê tông Biên Hòa, Cty CP Thủy điện ĐakR'tih.
- Khoản đầu tư vào công ty liên kết Cty CP ĐT Đường Ven Biển Hải Phòng chuyển thành khoản đầu tư vào công ty con.

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021				Tại ngày 01/01/2021			
	VND				VND			
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Hòa	180.000	2.141.408.839	1.800.000.000	[**]	180.000	2.141.408.839	1.262.897.702	[**]
Công ty CP XD & SXVL Xây Dựng	0	0	0	[**]	1.206.093	12.765.320.498	-	[**]
Công ty CP Xây Dựng Số 14	1.611.900	23.676.583.515	0	[**]	1.611.900	24.482.533.515	-	[**]
Công ty TNHH ĐT BT Cam Lộ Túc Loan		71.760.953.950	0	[**]	-	71.566.695.406	-	[**]
Công ty TNHH ĐT XD CC1 - Quảng Bình		1.200.000.000	0	[**]	-	1.200.000.000	-	-
Công ty CP Đầu Tư Thái Bình - Cầu Ngân		27.000.000.000	0	[**]	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.791.900</b>	<b>125.778.946.304</b>	<b>1.800.000.000</b>		<b>2.997.993</b>	<b>112.155.958.258</b>	<b>1.262.897.702</b>	

[\*\*] Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam. Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	40.267.635.480	463.540.907.116
Phải thu từ khách hàng:		
Ban quản lý dự án xây dựng Trường ĐH Việt Đức	-	104.696.858.567
Công ty MES-E - TP DA XD NM Duyên Hải 3 MR Liên danh TPSK - Thầu chính thi công gói thầu A1 XD NM OLEFINS và các cv có liên quan	16.562.768.299	47.444.472.744
Công ty TNHH Đầu tư Hưng Lộc Phát Phan Phiết	41.536.906.500	50.756.924.233
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Trung Nam Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng các Công trình thuộc Sở Y Tế TP.HCM	43.041.922.880	26.652.479.993
Công ty TNHH Citybuilders (Vietnam)	351.387.605.395	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Phước Thành	-	509.405.674.185
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Xây Dựng Hòa Bình	17.241.798.400	45.048.436.640
Công Ty CP ĐT - TM - DV Thung Lũng Golf	17.241.798.400	34.861.151.000
CTY TNHH ĐT Cao ốc Văn Phòng Điện Biên Phủ	43.275.931.350	38.945.053.175
Công Ty Cổ Phần KEYTECH	28.296.537.181	28.296.536.814
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Newtecons	39.543.334.799	8.751.193.842
Công ty Cổ Phần Xây Dựng CENTRAL	44.057.580.449	54.805.589.851
Công ty TNHH Một Thành Viên Hà Duy Anh	31.563.497.150	30.228.659.764
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Trung Nam	44.956.499.707	28.780.173.573
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng RICONs	16.306.521.820	20.185.007.150
Công ty CP Xây Dựng và Quản lý Dự án Số 1	14.190.079.029	20.001.501.029
Các khoản phải thu khách hàng khác	-	38.834.938.571
	203.609.847.956	215.389.463.624
	1.159.547.762.497	994.204.662.613
<b>Cộng</b>	<b>2.135.386.228.892</b>	<b>2.760.829.684.484</b>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	553.302.350.215	197.105.751.554
Trả trước cho người bán:		
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	192.338.633.128	330.651.824.192
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Lương Tài	83.539.705.738	78.292.327.695
Công ty TNHH Xây Dựng Dân Dụng và Công Nghiệp Nam Việt	-	51.342.709.084
Công ty TNHH Thuận Phú	-	228.039.032.000
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Opal Land	234.606.074.986	-
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Việt Úc (VU)	80.945.976.000	-
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thương Mại Hoàng Kim	30.841.221.500	-
<b>Cộng</b>	<b>2.641.391.110.343</b>	<b>1.310.296.386.101</b>

**4.5. Phải thu về cho vay**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
Đình Quang Trường	160.000.000.000	0
Đình Quốc Doanh	150.000.000.000	0
Trần Thị Thanh Thế	120.000.000.000	0
Phải thu về cho vay các bên liên quan	14.170.487.570	11.664.427.359
<b>Cộng</b>	<b>444.170.487.570</b>	<b>11.664.427.359</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Phải thu về cho vay các bên liên quan	62.796.546.860	71.807.842.190
<b>Cộng</b>	<b>62.796.546.860</b>	<b>71.807.842.190</b>
<b>Cộng – Xem thêm mục 8</b>	<b>506.967.034.430</b>	<b>83.472.269.549</b>

Phải thu về cho vay các bên liên quan là khoản cho Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng và Công ty CP Chương Dương vay. thời hạn cho vay là 15 năm với lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0.6% trừ khoản giảm trừ 0.1% và phí bảo hiểm kỳ hạn là 0.2%/năm với số dư đến ngày 31/12/2021 là 3.324.778,62 USD tương đương với 76.967.034.430 VND (Tại 31/12/2020 là 3.595.617,90 USD tương đương 83.472.269.549 VND).



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.6. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	4.185.505.291	4.649.376.534
Tạm ứng chi phí hoạt động	110.644.161.451	77.526.035.855
Phải thu khác	58.867.645.615	50.027.681.034
<b>Cộng</b>	<b>173.697.312.357</b>	<b>132.203.093.423</b>
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	<b>5.834.323.279</b>	<b>5.852.492.008</b>
	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Dài hạn:		
Hợp tác đầu tư DA KDL Trị An Lake View	760.000.000.000	-
Phải thu TTPT Quỹ Đất huyện Thái Thụy	44.573.689.000	
Ký quỹ, ký cược dài hạn	11.692.213.983	8.410.526.401
Phí quản lý vay ADB	2.118.772.474	1.835.141.107
Phải thu khác	78.700.476.636	9.944.425.520
<b>Cộng</b>	<b>897.085.152.093</b>	<b>20.190.093.028</b>
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	<b>2.140.772.474</b>	<b>7.443.689.280</b>

**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	70.290.756.341	-	53.878.535.011	-
Công cụ, dụng cụ	1.007.871.505	-	2.032.203.269	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	988.353.073.554	-	1.151.618.282.072	-
Thành phẩm	64.993.850.990	-	67.693.341.539	-
Hàng hóa	64.238.437.287	(901.451.026)	22.498.229.149	-
Hàng gửi đi bán	-	-	1.516.607.316	-
Hàng hóa bất động sản	67.923.227.254	-	68.721.108.556	-
<b>Cộng</b>	<b>1.256.807.216.931</b>	<b>(901.451.026)</b>	<b>1.367.958.306.912</b>	<b>-</b>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Trong đó, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 31/12/2021 là chi phí có liên quan đến các công trình xây dựng dở dang được chi tiết theo công trình như sau:

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
CT Bệnh viện Nhi Đồng Tp.HCM	323.949.896.924	319.292.880.697
CT bệnh viện Trà Vinh	17.784.738.988	37.785.404.429
CT NM lọc h.dầu N.Sơn 2	4.789.087.155	10.609.292.897
CT NM lọc h.dầu Long Sơn	26.705.661.304	76.436.518.424
CT Cải tạo HT thoát nước Hàng Bàng - gói K	20.869.167.662	16.302.623.873
CT CC Presia Garden	18.849.301.171	17.881.280.994
Công trình SimCity	7.580.565.049	-
CT CW3A CW4A -hầm chui rào và đ.đẫn (Km13-> Km16)	-	10.494.415.833
CT Nhà Máy Nhiệt Điện Sông Hậu 1	20.004.814.384	24.395.261.745
CT nhà ga -nhà hát	51.579.256.845	42.179.521.422
CT Cầu vượt 319 - gói GT XL số 5	-	605.961.518
CT Nhà máy nhiệt điện Quảng Trạch	20.783.923.865	-
CT Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	175.872.841.107	175.862.696.029
CT Bệnh Viện Đa Khoa Bình Dương 1500 giường	74.944.214.052	88.892.700.208
CT Chung cư Đông Hội	24.520.016.193	53.633.487.239
CT Bệnh Viện Đa Khoa Hạnh Phúc ( khu 7 tầng)- phần thô - Long Xuyên An Giang	-	3.400.458.400
CT Summerland - Phan Thiết	8.287.937.062	12.059.456.025
CT Trại Heo - Đăk Nông	-	36.290.801.409
CT Aqua Reverside City	19.707.935.062	11.544.424.105
CT 152 Điện Biên Phủ	14.446.429.462	23.419.071.668
CT Co.op Thăng Lợi	-	11.137.670.859
CT Đường ven biển Hải Phòng	-	14.008.897.882
Các công trình khác	157.677.287.269	165.385.456.416
<b>Cộng</b>	<b>988.353.073.554</b>	<b>1.151.618.282.072</b>

(xem tiếp trang sau)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01/01/2021	401.414.598.247	229.012.046.895	224.472.758.990	11.629.097.452	2.287.883.535.305	3.154.412.036.889
<b>Tăng trong năm</b>	<b>7.773.305.000</b>	<b>33.749.744.564</b>	<b>14.637.822.364</b>	<b>79.990.909</b>	<b>11.661.886.959</b>	<b>67.902.749.796</b>
Mua trong năm	7.773.305.000	33.659.790.019	13.255.407.819	79.990.909	763.600.000	55.532.093.747
Tăng do hợp nhất cty con	-	89.954.545	1.382.414.545	-	-	1.472.369.090
XDCB hoàn thành	-	-	-	-	10.898.286.959	10.898.286.959
<b>Giảm trong năm</b>	<b>7.555.210.744</b>	<b>33.426.790.377</b>	<b>10.078.057.866</b>	<b>285.628.454</b>	<b>727.409.091</b>	<b>52.073.096.532</b>
Giảm do thanh lý	7.555.210.744	33.426.790.377	10.078.057.866	285.628.454	727.409.091	52.073.096.532
Tại ngày 31/12/2021	<b>401.632.692.503</b>	<b>229.335.001.082</b>	<b>229.032.523.488</b>	<b>11.423.459.907</b>	<b>2.298.818.013.173</b>	<b>3.170.241.690.153</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>						
Tại ngày 01/01/2021	141.392.035.223	114.264.029.747	142.738.143.223	6.638.095.959	1.930.470.565.100	2.335.502.869.252
<b>Tăng trong năm</b>	<b>27.565.688.350</b>	<b>22.546.711.386</b>	<b>21.045.912.722</b>	<b>2.371.108.912</b>	<b>2.315.446.946</b>	<b>75.844.868.316</b>
Do trích khấu hao	27.565.688.350	22.459.612.553	20.232.417.745	2.371.108.912	2.315.446.946	74.944.274.506
Tăng do hợp nhất cty con	-	87.098.833	720.007.575	-	-	807.106.408
Tăng khác	-	-	93.487.402	-	-	93.487.402
<b>Giảm trong năm</b>	<b>498.672.694</b>	<b>19.457.393.134</b>	<b>10.701.875.768</b>	<b>285.628.454</b>	<b>1.301.886.973</b>	<b>32.245.457.023</b>
Thanh lý	202.150.968	1.079.233.440	5.865.867.534	-	595.914.774	7.743.166.716
Giảm do thanh lý	296.521.726	18.378.159.694	4.836.008.234	285.628.454	705.972.199	24.502.290.307
Tại ngày 31/12/2021	<b>168.459.050.879</b>	<b>117.353.347.999</b>	<b>153.082.180.177</b>	<b>8.723.576.417</b>	<b>1.931.484.125.073</b>	<b>2.379.102.280.545</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2021	260.022.563.024	114.748.017.148	81.734.615.767	4.991.001.493	357.412.970.205	818.909.167.637
Tại ngày 31/12/2021	<b>233.173.641.624</b>	<b>111.981.653.083</b>	<b>75.950.343.311</b>	<b>2.699.883.490</b>	<b>367.333.888.100</b>	<b>791.139.409.608</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

(\*) Tài sản cố định khác được xác định theo giá trị tạm tính của chi phí đầu tư xây dựng dự án Cầu Đồng Nai theo hình thức hợp đồng BOT. Tập đoàn đang trích khấu hao chi phí xây dựng dự án này theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 và dựa trên số liệu của phương án tài chính theo Biên bản kiểm toán Nhà nước năm 2017. Nguyên giá và chi phí khấu hao sẽ được xem xét điều chỉnh khi có sự phê duyệt quyết toán chính thức từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo chỉ đạo của Tổng cục Đường bộ Việt Nam, trạm thu phí cầu Đồng Nai đã tạm dừng thu phí kể từ ngày 24 tháng 08 năm 2020 nên tài sản này đã tạm dừng trích khấu hao kể từ thời điểm nêu trên – Xem thêm mục 1.6.

*(Xem tiếp trang sau)*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính**

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2021	33.969.358.448	7.057.126.122	7.013.735.554	48.040.220.124
Thuê tài chính trong kỳ	(2.080.126.037)	-	-	(2.080.126.037)
Tại ngày 31/12/2021	<b>31.889.232.411</b>	<b>7.057.126.122</b>	<b>7.013.735.554</b>	<b>45.960.094.087</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2021	6.730.781.930	749.562.228	531.666.402	8.012.010.560
Khấu hao trong năm	3.295.449.086	757.777.644	491.701.200	4.544.927.930
Giảm trong năm	(140.703.954)	(378.051.786)	(319.305.258)	(838.060.998)
Tại ngày 31/12/2021	<b>9.885.527.062</b>	<b>1.129.288.086</b>	<b>704.062.344</b>	<b>11.718.877.492</b>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2021	27.238.576.518	6.307.563.894	6.482.069.152	40.028.209.564
Tại ngày 31/12/2021	<b>22.003.705.349</b>	<b>5.927.838.036</b>	<b>6.309.673.210</b>	<b>34.241.216.595</b>

**4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng Cộng
	VND	VND	VND
<b>* Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	330.839.699.539	1.326.783.773	332.166.483.312
<b>Số tăng trong năm</b>	-	55.000.000	55.000.000
Tăng do hợp nhất cty con	-	55.000.000	55.000.000
<b>Số giảm trong năm</b>	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>330.839.699.539</b>	<b>1.381.783.773</b>	<b>332.221.483.312</b>
<b>* Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	34.006.324.362	565.987.012	34.572.311.374
<b>Số tăng trong năm</b>	10.052.894.806	378.519.044	10.431.413.850
Khấu hao trong năm	10.052.894.806	347.254.152	10.400.148.958
Tăng do hợp nhất cty con	-	31.264.892	31.264.892
<b>Số giảm trong năm</b>	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>44.059.219.168</b>	<b>944.506.056</b>	<b>45.003.725.224</b>
<b>* Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	296.833.375.177	760.796.761	297.594.171.938
Tại ngày cuối kỳ	<b>286.780.480.371</b>	<b>437.277.717</b>	<b>287.217.758.088</b>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày cuối kỳ VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày đầu kỳ VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	164.819.931.539			164.819.931.539
<b>Cộng</b>	<b>164.819.931.539</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>164.819.931.539</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	22.170.863.082	6.603.306.732		15.567.556.350
<b>Cộng</b>	<b>22.170.863.082</b>	<b>6.603.306.732</b>	<b>0</b>	<b>15.567.556.350</b>
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	142.649.068.457			149.252.375.189
<b>Cộng</b>	<b>142.649.068.457</b>			<b>149.252.375.189</b>

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Mua sắm tài sản cố định	225.000.000	225.000.000
Xây dựng cơ bản dở dang	1.332.274.251.229	471.491.653.775
<b>Cộng</b>	<b>1.332.499.251.229</b>	<b>471.716.653.775</b>

Chi tiết xây dựng cơ bản dở dang cuối kỳ là chi phí liên quan đến các dự án sau:

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
DA Khu dân cư Hạnh Phúc	433.361.562.814	424.691.932.318
DA Cao ốc Sailing Tower	14.946.547.405	14.946.547.405
Dự án tuyến đường bộ ven biển Hải Phòng - Thái Bình – PPP	811.888.699.912	4.934.493.270
DA Nối QL1-QL51-QL1K - cầu An Hảo (DA BOT ĐN)	6.891.674.309	14.079.899.786
DA đầu tư khác	65.185.766.789	12.838.780.996
<b>Cộng</b>	<b>1.332.274.251.229</b>	<b>471.491.653.775</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.13. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí khấu trừ thầu phụ	644.469.836	1.867.785.314
Chi phí sửa chữa	35.500.000	1.719.194.168
Phí bảo lãnh ngân hàng	3.264.280.651	1.167.087.899
Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	769.230.269	423.865.707
Các khoản khác	713.777.379	236.982.279
<b>Cộng</b>	<b>5.427.258.135</b>	<b>5.414.915.367</b>
Dài hạn:		
Chi phí sửa chữa nền, mặt đường DA Cầu Đồng Nai	90.694.822.091	90.694.822.091
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	18.832.385.263	24.728.288.078
Chi phí xây dựng và sửa chữa nhà máy Hiệp Phước, BH ĐN	1.407.220.827	2.384.514.893
Chi phí thuê đất nhà máy Hiệp Phước	3.761.488.313	3.900.802.697
Chi phí nâng cấp sửa chữa nhà máy Thủ Đức	1.157.945.083	1.473.513.060
Chi phí cải tạo, sửa chữa nhà máy Long An	5.190.706.373	6.689.442.204
Các khoản khác	63.177.122.876	29.749.791.394
<b>Cộng</b>	<b>184.221.690.826</b>	<b>159.621.174.417</b>

*(xem tiếp trang sau)*

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.14. Phải trả người bán**

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có kn trả nợ	Giá trị	Số có kn trả nợ
Ngắn hạn:				
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	4.632.076.020	4.632.076.020	5.121.710.049	5.121.710.049
Phải trả cho người bán:				
Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Số 14	8.517.414.316	8.517.414.316	32.701.156.482	32.701.156.482
Công ty CP Phát triển Sơn Thạch	-	-	15.660.872.068	15.660.872.068
Công ty TNHH Xây Dựng Phúc Khang	43.861.197.740	43.861.197.740	64.449.685.150	64.449.685.150
Công ty TNHH Một Thành Viên Trí Nhân	995.591.754	995.591.754	34.124.236.903	34.124.236.903
Công ty CP Phát Triển Thương Mại Toàn Khoa	18.372.199.843	18.372.199.843	27.819.098.048	27.819.098.048
Công ty TNHH MTV Bê Tông Hamaco Hậu Giang	-	-	17.060.728.950	17.060.728.950
Công ty TNHH Một Thành Viên Thép Dự ứng Lực Hòa Phát	22.379.666.788	22.379.666.788	-	-
Công Ty Sika Hữu Hạn Việt Nam	15.217.348.616	15.217.348.616	15.980.222.279	15.980.222.279
Công Ty TNHH Sản Xuất Và Kinh Doanh Phú Mỹ	18.704.065.712	18.704.065.712	21.007.011.510	21.007.011.510
Công ty TNHH Công Minh Bảo	27.055.739.896	27.055.739.896	29.893.714.896	29.893.714.896
DNTN SX và TM Hải Đông	12.687.267.248	12.687.267.248	16.535.962.386	16.535.962.386
Công Ty TNHH TM DV Vận Tải Cường Thịnh Phát	18.474.980.404	18.474.980.404	22.064.254.504	22.064.254.504
Công ty TNHH TM Vận Tải Trần Việt	-	-	14.551.634.000	14.551.634.000
Công ty CP Cơ điện lạnh Nam Thịnh	7.877.098.092	7.877.098.092	27.592.136.243	27.592.136.243
Công ty TNHH MTV Hoàn Thiện Phát	19.515.661.287	19.515.661.287	12.245.562.957	12.245.562.957
Trung Tâm Kinh Doanh VNPT Thành phố Hồ Chí Minh - Chi	24.284.344.242	24.284.344.242	24.284.344.242	24.284.344.242
Nhánh Tổng Công Ty Dịch Vụ Viễn Thông				
Công ty CP Xây Dựng Cơ Điện Lạnh Phú Gia Hân	-	-	16.500.805.072	16.500.805.072
Công ty TNHH MTV TV Thanh Hưng	13.278.001.750	13.278.001.750	19.478.001.750	19.478.001.750
Công ty Cổ Phần Pacific Wood	9.757.308.658	9.757.308.658	8.655.785.690	8.655.785.690
Công ty CP Đạt Phương	10.612.535.091	10.612.535.091	35.913.941.185	35.913.941.185
Các khoản phải trả khách hàng khác	844.264.509.083	844.264.509.083	865.089.650.333	865.089.650.333
<b>Cộng</b>	<b>1.120.487.316.540</b>	<b>1.120.487.316.540</b>	<b>1.326.730.514.697</b>	<b>1.326.730.514.697</b>



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Dài hạn:

Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	6.019.357.960	6.019.357.960	5.491.426.781	5.491.426.781
Phải trả cho người bán:				
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	13.253.401.525	13.253.401.525	13.253.401.525	13.253.401.525
Công ty TNHH Xây Dựng Phúc Khang	12.793.157.110	12.793.157.110	16.458.618.470	16.458.618.470
Công Ty TNHH Kiến Trúc Xây Dựng TM Việt Tuấn	25.486.958.952	25.486.958.952	24.938.560.474	24.938.560.474
Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Số 14	13.150.295.321	13.150.295.321	13.150.295.321	13.150.295.321
Đối tượng khác	127.688.125.227	127.688.125.227	157.590.262.059	157.590.262.059
<b>Cộng</b>	<b>223.521.730.851</b>	<b>223.521.730.851</b>	<b>230.882.564.630</b>	<b>230.882.564.630</b>

(xem tiếp trang sau)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.15. Người mua trả tiền trước**

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Trả tiền trước từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	-	-	-	-
Người mua trả tiền trước:				
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Tỉnh Bình Dương	52.907.540.075	52.907.540.075	363.431.376.000	363.431.376.000
Sở Y Tế Tỉnh Trà Vinh	-	-	252.824.755.000	252.824.755.000
Công Ty TNHH Miền Nhiệt Đới Nha Trang	140.577.581.792	140.577.581.792	140.577.581.792	140.577.581.792
Công ty TNHH Đầu tư Hưng Lộc Phát Phan Phiết	-	-	26.652.479.993	26.652.479.993
Trường Đại Học Khoa Học Xã Hội và Nhân Văn	33.586.520.428	33.586.520.428	35.650.000.000	35.650.000.000
BQL dự án đầu tư công trình giao thông - xây dựng ( Hưng Yên)	157.000.000.000	157.000.000.000	-	-
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông Hải Phòng	131.139.851.413	131.139.851.413	25.186.758.825	25.186.758.825
Sở Văn Hóa, Thể Thao và Du Lịch Bình Thuận	5.180.631.762	5.180.631.762	52.107.257.474	52.107.257.474
Ban QLDA Đầu Tư Xây Dựng Công Trình Dân Dụng và Công Nghiệp Tỉnh Tiền Giang	132.381.732.000	132.381.732.000	347.885.019.000	347.885.019.000
Consortium MC - HDEC - CC1	575.770.695.894	575.770.695.894	-	-
Đối tượng khác	207.697.127.062	207.697.127.062	220.685.042.292	220.685.042.292
<b>Cộng</b>	<b>1.436.241.680.426</b>	<b>1.436.241.680.426</b>	<b>1.465.000.270.376</b>	<b>1.465.000.270.376</b>
Dài hạn:				
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hạnh Phúc	227.846.482.703	227.846.482.703	228.686.983.053	228.686.983.053
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Felix Home	34.228.797.000	34.228.797.000	34.228.797.000	34.228.797.000
<b>Cộng</b>	<b>262.075.279.703</b>	<b>262.075.279.703</b>	<b>262.915.780.053</b>	<b>262.915.780.053</b>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.16. Thuế và các khoản (phải thu)/phải nộp Nhà nước**

Chỉ tiêu	Số còn phải nộp đầu kỳ	Số phát sinh trong kỳ		Số còn phải nộp cuối kỳ
		Số phải nộp	Số đã nộp	
1. Thuế GTGT hàng bán nội địa	(36.945.068.489)	689.909.716.334	672.532.608.796	(19.567.960.951)
* Thuế phát sinh	10.153.040.129	689.515.634.516	146.719.103.361	28.455.071.483
* Thuế phát sinh phải thu	(1.696.060.556)	(155.182)	32.403.552	(1.728.619.290)
* Thuế được khấu trừ	-	-	524.494.499.801	-
* Thuế đầu ra vãng lai nội tỉnh	(45.402.048.062)	394.237.000	1.286.602.082	(46.294.413.144)
2. Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	4.325.021.323	4.325.021.323	-
3. Thuế xuất nhập khẩu	-	-	-	-
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp				
* Thuế TNDN phải nộp	6.127.853.874	44.317.378.739	15.552.096.222	34.893.136.391
* Thuế TNDN đã nộp	(14.333.562.357)	6.450.229.801	-	(7.883.332.556)
5. Thuế thu nhập cá nhân				
* Thuế TNCN phải nộp	2.474.804.932	13.865.492.079	13.525.949.821	2.837.328.284
* Thuế TNCN phải nộp do hợp nhất cty con		22.981.094		
* Thuế TNCN đã nộp	(134.808.179)	5.813.778	-	(128.994.401)
6. Thuế tài nguyên, thuế đất	-	948.175.901	948.175.901	-
7. Phí lệ phí các khoản khác				
* Các loại thuế khác	-	19.462.385	19.462.385	-
* Phí lệ phí phải nộp	1.206.013.056	6.000.000	1.212.013.056	-
* Phí lệ phí phải thu	(55.690.081)	55.690.081	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>(41.660.457.244)</b>	<b>759.902.980.421</b>	<b>708.115.327.504</b>	<b>10.150.176.767</b>
Chi tiết như sau:				
Thuế còn phải thu Nhà Nước	(61.622.169.235)			(56.035.359.391)
Thuế phải nộp Ngân sách	19.961.711.991			66.185.536.158
	<b>(41.660.457.244)</b>			<b>10.150.176.767</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.17. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí lãi trái phiếu	36.959.615.043	3.833.333.333
Chi phí thầu phụ thi công	319.104.631.699	244.823.034.625
Chi phí lãi vay phải trả	3.150.296.233	3.493.966.682
Chi phí khác	22.783.958.698	3.218.202.561
<b>Cộng</b>	<b>381.998.501.673</b>	<b>255.368.537.201</b>
Dài hạn:		
Trích trước chi phí quyền sử dụng đất Block B, C, D – Khu dân cư Hạnh Phúc	49.531.900.458	49.531.900.458

**4.18. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
KPCĐ, BHXH, BHYT	6.517.846.533	5.147.164.894
Phải trả tạm ứng	8.491.929.099	13.833.490.740
Cổ tức, lợi nhuận phải trả;	4.342.509.067	4.664.508.067
Các khoản phải trả, phải nộp khác.	338.061.317.646	38.969.040.700
<b>Cộng</b>	<b>357.413.602.345</b>	<b>62.614.204.401</b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	30.855.698.231	31.262.669.602
Các khoản phải trả, phải nộp khác.	36.668.660.067	4.533.232.405
<b>Cộng</b>	<b>141.410.970.338</b>	<b>35.795.902.007</b>

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.19. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối kỳ VND	Số tăng trong kỳ VND	Số giảm trong kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>2.319.019.049.882</b>	<b>4.551.883.250.392</b>	<b>4.707.257.547.473</b>	<b>2.474.393.346.963</b>
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam	655.103.830.390	1.350.492.508.743	1.096.777.878.623	401.389.200.270
NH TMCP Sài Gòn Hà Nội	687.957.832.605	1.350.533.001.307	1.359.445.034.335	696.869.865.633
NH TMCP Công Thương VN	538.476.806.916	1.318.627.102.667	1.555.976.125.796	775.825.830.045
NH TMCP Ngoại Thương VN	140.762.494.077	240.535.770.310	231.566.284.694	131.793.008.461
NH TMCP Quốc Tế - CN Tp.HCM	5.863.153.301	103.308.192.241	137.642.905.738	40.197.866.798
NH TMCP Hàng Hải Tp.HCM	-	4.572.863.630	28.472.863.630	23.900.000.000
NH TMCP Tiên Phong (TPBank)	88.967.640.862	92.801.187.611	3.833.546.749	-
NH TMCP Quân Đội - CN TP.HCM	-	8.324.888.912	12.559.185.372	4.234.296.460
NH TMCP Kỹ thương Việt Nam	12.000.000.000	12.000.000.000	-	-
Nợ vay khác	14.500.000.000	14.800.000.000	34.975.000.000	34.675.000.000
Nợ Cty TNHH MTV Hinokiya TWgroup	134.000.000.000	-	-	134.000.000.000
Nợ thuê tài chính	6.538.745.521	6.609.870.536	6.680.995.551	6.609.870.536
Nợ dài hạn đến hạn trả	34.848.546.210	49.277.864.435	239.327.726.985	224.898.408.760
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1.364.235.102.303</b>	<b>61.711.383.694</b>	<b>74.066.549.898</b>	<b>1.376.590.268.507</b>
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam	43.316.425.473	38.611.600.000	8.300.825.484	13.005.650.957
NH TMCP Ngoại Thương VN	3.319.239.500	3.480.187.500	368.388.000	207.440.000
NH TMCP Sài Gòn Hà Nội	-	-	-	-
NH công thương VN	11.092.000.000	-	8.844.000.000	19.936.000.000
NH TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	16.020.000.000	17.040.000.000	1.020.000.000	-
Nợ thuê tài chính dài hạn	10.326.926.933	2.579.596.194	10.714.423.378	18.461.754.117
NH Phát triển Việt Nam (Vốn vay ADB 55.853.425,41 USD )	1.280.160.510.397	-	44.818.913.036	1.324.979.423.433
<b>Trái phiếu</b>	<b>2.260.555.500.000</b>	<b>2.057.000.000.000</b>	<b>94.500.000.000</b>	<b>298.055.500.000</b>
Trái phiếu	2.260.555.500.000	2.057.000.000.000	94.500.000.000	298.055.500.000
<b>Cộng</b>	<b>5.943.809.652.185</b>	<b>6.670.594.634.086</b>	<b>4.875.824.097.371</b>	<b>4.149.039.115.470</b>

## TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tất cả các khoản vay và nợ thuê tài chính nằm trong khả năng trả nợ của Tập đoàn và không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng chịu lãi suất từ 6,0%/năm đến 7,9%/năm

Các khoản vay ngắn hạn khác là khoản vay tín chấp với kỳ hạn dưới 12 tháng và với lãi suất từ 6,35% - 9%/năm.

Vay dài hạn ngân hàng khác là các khoản vay có thời hạn từ 4 năm đến 7 năm chịu lãi suất từ 8,6%/năm đến 10,9%/năm.

Vay Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB) là khoản vay được Bộ Tài Chính ủy quyền cho Ngân hàng phát triển Việt Nam cho Tổng Công ty vay lại theo hiệp định vay số 3240 – VIE và 3242 – VIE (SF) mục đích sử dụng cho các dự án, công trình xây dựng của Tổng Công ty với tổng số dư đến thời điểm 31/12/2021 là 1.308.142.511.007 VND (tương đương 57.074.280,58 USD), thời hạn vay là 25 năm. Khoản vay chịu lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0,6% trừ khoản giảm trừ 0,1% và phí bảo hiểm kỳ hạn là 0,2%/năm

Khoản vay ADB được thế chấp như sau:

- Máy móc thiết bị của Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng – Xem thêm mục 8.
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Cao ốc Central Garden của Công ty Cổ phần Chương Dương – Xem thêm mục 8.
- Quyền thu phí hoàn vốn của dự án BOT cầu Đồng Nai.

Khoản nợ thuê tài chính dài hạn là khoản nợ với Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease, thời hạn nợ từ 42 đến 48 tháng với lãi suất từ 8,50% đến 10,3%/năm

Trái phiếu bao gồm:

- Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo và không kèm chứng quyền được phát hành với tổng mệnh giá là 300.000.000.000 VND, tương ứng với 3.000.000 trái phiếu. Lãi suất áp dụng cho các kỳ thanh toán lãi trong năm đầu tiên của trái phiếu là 11.5%/năm. Lãi suất áp dụng cho các kỳ thanh toán lãi của các năm tiếp theo bằng mức cao nhất của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND, trả lãi sau, kỳ hạn 12 tháng áp dụng cho các khoản tiền gửi tiết kiệm có giá trị dưới 5 tỷ đồng, công bố tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng biên độ 4.4%/năm. Thời hạn thanh toán là 03 năm kể từ ngày phát hành. Hiện nay, Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 – CTCP đang thực hiện mua lại từ các đầu tư, tổng giá trị trái phiếu tại 31/12/2021 là 203.555.500.000 VND
- Trái phiếu phát hành riêng lẻ của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 – CTCP thực hiện đầu tư và/ hoặc hợp tác kinh doanh và/ hoặc hợp tác đầu tư với các công ty/ dự án bất động sản/ đối tác để phát triển các dự án bất động sản, các dự án xây lắp, với tổng mức phát hành là 2.650.000.000.000 tương đương 26.500 trái phiếu thực hiện trong ba (03) đợt. Là loại trái phiếu không chuyển đổi, lãi suất áp dụng cho toàn bộ các kỳ tính lãi là lãi suất cố định 10%/ năm, kỳ hạn Trái Phiếu 3 năm, tính lãi 06 tháng/ lần. Đơn vị tổ chức nhận và quản lý tài sản đảm bảo tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Hàm Nghi, tài sản đảm bảo là quyền sở hữu, quản lý vận hành, khai thác Cao ốc Sailing Tower, tổng giá trị trái phiếu tại 31/12/2021 là 2.057.000.000.000 VND.

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.20. Vốn chủ sở hữu****4.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2020</b>	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>110.681.891.112</b>	<b>(4.796.760.000)</b>	<b>(75.078.717.386)</b>	<b>13.246.178.327</b>	<b>343.546.953.030</b>	<b>1.487.599.545.083</b>
Tăng vốn trong năm trước							-
Lãi phát sinh năm trước						50.240.891.048	50.240.891.048
Điều chỉnh do thoái vốn tại công ty liên kết						5.794.960.000	5.794.960.000
Trích lập các quỹ và chia cổ tức					4.172.132.947	(62.533.410.729)	(58.361.277.782)
Tăng giảm khác (*)		(85.682.524)		3.929.881.700		(17.995.733.099)	(14.151.533.923)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>110.596.208.588</b>	<b>(4.796.760.000)</b>	<b>(71.148.835.686)</b>	<b>17.418.311.274</b>	<b>319.053.660.250</b>	<b>1.471.122.584.426</b>
Tăng trong năm	43.864.740.000						43.864.740.000
Lãi phát sinh trong kỳ						573.009.437.693	573.009.437.693
Điều chỉnh do cơ cấu lại vốn tại công ty liên kết				74.180.444.656		(223.513.430.243)	(149.332.985.587)
Trích lập các quỹ và chia cổ tức					295.812.240	(48.906.978.467)	(48.611.166.227)
<b>Số dư cuối kỳ báo cáo</b>	<b>1.143.864.740.000</b>	<b>110.596.208.588</b>	<b>(4.796.760.000)</b>	<b>3.031.608.970</b>	<b>17.714.123.514</b>	<b>619.642.689.233</b>	<b>1.890.052.610.305</b>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

(\*) Là khoản điều chỉnh theo Quyết định số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 06 năm 2020 của Bộ Xây dựng về việc xác định giá trị vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao 31 tháng 10 năm 2016 từ Công ty Mẹ - Tổng Công ty Xây dựng Số 1 sang Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP và các khoản điều chỉnh liên quan đến các khoản thuế phải nộp nhà nước cho các năm trước theo Quyết định số 2094/QĐ-TCT ngày 03 tháng 12 năm 2020 của Tổng cục thuế.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Tập đoàn đã bao gồm các điều chỉnh có liên quan đến việc quyết toán giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần của công ty mẹ - Tổng Công ty tại ngày 01 tháng 11 năm 2016 theo Quyết định số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 06 năm 2020 của Bộ Xây dựng.

**4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Vốn góp tại ngày 01/01/2021	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Tăng vốn trong năm từ cổ tức năm 2020	43.864.740.000	
<b>Cộng</b>	<b>1.143.864.740.000</b>	<b>1.100.000.000.000</b>

**4.20.3. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2021	17.418.311.274
Trích trong năm	295.812.240
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>17.714.123.514</b>

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****5.1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	684.585.649.720	660.970.609.824
Doanh thu bán hàng thành phẩm	1.113.425.342.583	1.219.031.242.396
Doanh thu cung cấp dịch vụ	379.329.455.228	680.856.387.008
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.316.438.052	3.695.146.470
Doanh thu hoạt động xây dựng	3.491.315.677.508	4.280.885.688.693
<b>Cộng</b>	<b>5.669.972.563.091</b>	<b>6.845.439.074.391</b>



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.2. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	643.107.843.094	631.270.608.767
Giá vốn của thành phẩm đã cung cấp	1.064.196.442.317	1.121.416.095.542
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	280.067.736.466	575.770.859.282
Giá vốn của hđộng kd bất động sản	676.297.507	(1.406.907.658)
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	3.372.858.720.168	4.211.260.707.355
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	901.451.026	-
<b>Cộng</b>	<b>5.361.808.490.578</b>	<b>6.538.311.363.288</b>

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.165.219.291	36.388.199.759
Lãi chênh lệch tỷ giá	18.127.957.373	827.318.612
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	59.832.563.129	51.861.615.978
Cổ tức, lợi nhuận được chia	120.570.807.900	71.911.762.200
Lãi kinh doanh chứng khoán	605.511.651.246	31.849.915.000
<b>Cộng</b>	<b>819.208.198.939</b>	<b>192.838.811.549</b>

**5.4. Chi phí tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	233.166.434.371	265.897.837.750
Lỗ chênh lệch tỷ giá	464.041.479	90.262.258
Chi phí phát hành trái phiếu	-	2.959.345.910
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính	537.102.298	(3.076.296.806)
Lãi chậm thanh toán	520.190.863	2.347.331.622
Chi phí tài chính khác	375.738.818	12.114.475
<b>Cộng</b>	<b>235.063.507.829</b>	<b>268.230.595.209</b>

**5.5. Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
a. Cổ tức được chia trong năm	-	71,567,164,200
b. Phần sở hữu trong lãi (lỗ) công ty liên kết	4,859,376,895	96,035,965,265
<b>Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết (b – a)</b>	<b>4,859,376,895</b>	<b>24,468,801,065</b>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.6. Chi phí bán hàng**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	16.863.799.958	16.640.238.159
Chi phí hoa hồng mỗi giới	2.465.449.980	663.339.086
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.138.360.198	15.319.246.302
Chi phí bằng tiền khác	1.420.040.706	4.553.639.682
<b>Cộng</b>	<b>24.887.650.842</b>	<b>37.179.904.209</b>

**5.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	124.716.563.126	120.697.708.047
Chi phí vật liệu quản lý	1.219.185.326	1.192.009.068
Chi phí văn phòng	1.920.682.851	1.464.314.250
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.375.321.869	7.117.262.906
Thuế, phí và lệ phí	666.394.972	803.126.938
Chi phí dự phòng	101.187.327.907	5.013.465.062
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.376.329.298	21.594.511.467
Chi phí bằng tiền khác	31.218.270.306	27.691.813.060
<b>Cộng</b>	<b>287.680.075.655</b>	<b>185.574.210.798</b>

**5.8. Thu nhập khác**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thanh lý tài sản cố định	42.721.942.722	950.037.944
Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	1.783.345.147	10.367.934.337
Hoàn nhập bảo hành	29.684.020.431	15.681.321.141
Thu khác	628.651.431	2.627.401.888
<b>Cộng</b>	<b>74.817.959.731</b>	<b>29.626.695.310</b>

**5.9. Chi phí khác**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thanh lý tài sản cố định	7.492.471.755	25.489.583
Trả tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	87.321.666	1.025.758.927
Chi khác	6.813.673.336	8.500.841.113
<b>Cộng</b>	<b>14.393.466.757</b>	<b>9.552.089.623</b>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT****6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	6.658.561.290.267	4.100.969.858.715

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	4.846.431.882.219	4.184.857.170.054

**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	Công ty con
2. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	Công ty con
3. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	Công ty con
4. Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	Công ty con
5. Công ty TNHH BT Đức sẵn VINA-PSMC	Công ty con
6. Công ty TNHH Xây Dựng & KD Bất Động Sản CC1 Miền Bắc	Công ty con
7. Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	Công ty con
8. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	Công ty liên kết
9. Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	Công ty liên kết
10. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	Công ty liên kết
11. Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	Công ty liên kết
12. Công ty CP Chương Dương	Công ty liên kết
13. Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửa Long	Công ty liên kết
14. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Tập đoàn đã được loại trừ toàn bộ trong quá trình hợp nhất.

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, số dư phải thu/phải trả với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	30.890.126.152	419.594.448.751
Cty CP Bê tông Biên Hòa	5.372.771.286	29.750.930.467
Cty CP Xây Dựng & Khai Thác VLXD Miền Trung	4.004.737.951	10.190.789.947
Cty CP Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng		4.004.737.951
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.3</b>	<b>40.267.635.389</b>	<b>463.540.907.116</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	445.195.176.085	71.591.106.242
Cty CP Bê tông Biên Hòa	2.096.933.972	15.889.661.254
Cty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long		191.130.884
Cty CP Xây Dựng & Khai Thác VLXD Miền Trung	66.680.543.502	66.680.543.502
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng	39.143.753.135	39.143.753.135
Cty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	185.943.521	163.164.037
Cty CP Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng		3.446.392.500
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.4</b>	<b>553.302.350.215</b>	<b>197.105.751.554</b>
	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu về cho vay:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	7.962.851.502	5.376.893.474
Công ty CP Chương Dương	6.207.636.068	6.287.533.885
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.5</b>	<b>14.170.487.570</b>	<b>11.664.427.359</b>
Dài hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	18.579.986.380	21.507.573.430
Công ty CP Chương Dương	44.216.560.480	50.300.268.760
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.5</b>	<b>62.796.546.860</b>	<b>71.807.842.190</b>
	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu khác:		
Ngắn hạn:		
Cty CP Thủy Điện Đakrinh	48.000.000	43.389.245
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	4.423.149.079	4.423.149.079
Cty CP Bê tông Biên Hòa	633.877.000	633.877.000
Cty CP Xây Dựng & KD Nhà Cừu Long	262.630.200	262.630.200
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
Cty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	-	22.779.484
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.6</b>	<b>5.834.323.279</b>	<b>5.852.492.008</b>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Dài hạn:

Cty CP Thủy Điện Đakrith	22.000.000	5.608.548.173
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	2.118.772.474	1.835.141.107
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.6</b>	<b>2.140.772.474</b>	<b>7.443.689.280</b>
	<b>Tại ngày 31/12/2021 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2021 VND</b>

Phải trả người bán:

Ngắn hạn:

Cty CP Chương Dương	4.096.483.893	5.121.710.049
Cty CP Xây Dựng & KD Nhà Cừu Long	535.592.125	
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.14</b>	<b>4.632.076.018</b>	<b>5.121.710.049</b>
	<b>Tại ngày 31/12/2021 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2021 VND</b>

Phải trả người bán:

Dài hạn:

Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	1.588.690.766	1.060.759.587
Cty CP Chương Dương	639.843.242	639.843.242
Cty CP Xây Dựng & KD Nhà Cừu Long	90.265	90.265
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng	3.790.733.687	3.790.733.687
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.14</b>	<b>6.019.357.960</b>	<b>5.491.426.781</b>

Trong năm, Tập đoàn đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Cung cấp dịch vụ		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	187.242.976	35.723.328
	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Dịch vụ xây lắp do các bên liên quan cung cấp:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	13.442.295.232	24.603.369.554
Cty CP Chương Dương	(240.508.000)	8.048.142.772
Cty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	1.851.575.099	-
<b>Cộng</b>	<b>15.053.362.331</b>	<b>32.651.512.326</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**8. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Tình hình dịch bệnh Coronavirus (COVID-19) đang diễn biến phức tạp và mặc dù chưa tác động về mặt tài chính của Tập đoàn đến 31/12/2021 nhưng Tập đoàn cũng không thể ước tính được các ảnh hưởng tiềm tàng, tích cực hoặc tiêu cực, sau ngày kết thúc kỳ báo cáo.



**Đinh Thị Hồng Ngọc**

Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2022



**Nguyễn Thị Ngọc Dung**

Kế toán trưởng



**Nguyễn Văn Huân**

Chủ tịch Hội đồng quản trị