

## **TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021



# TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

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

---

## MỤC LỤC

|  | <b>Trang</b> |
|--|--------------|
| BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ                | 1 – 2        |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                    | 3 – 4        |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN |              |
| Bảng cân đối kế toán                         | 5 – 6        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh         | 7            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ                   | 8 – 9        |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính            | 10 – 58      |

## TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

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

### BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

#### THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

| <u>Tên</u>            | <u>Chức vụ</u>                          |
|-----------------------|---|
| Ông Lê Dũng           | Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 21/01/2021)   |
| Ông Nguyễn Văn Huân   | Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 21/01/2021)     |
| Ông Lê Hữu Việt Đức   | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/01/2021) |
| Ông Nguyễn Đức Dũng   | Thành viên                              |
| Ông Nguyễn Quốc Cường | Thành viên                              |
| Ông Nguyễn Công Khai  | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/01/2021) |
| Ông Huỳnh Tấn Trí     | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/01/2021) |
| Ông Hoàng Trung Thanh | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/01/2021) |
| Ông Nguyễn Văn Bình   | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/01/2021)   |
| Ông Nguyễn Thành Vinh | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/01/2021)   |

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Tổng Công ty bao gồm:

| <u>Tên</u>                | <u>Chức vụ</u>                          |
|---------------------------|---|
| Bà Trần Thị Tố Loan       | Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 26/06/2021) |
| Ông Phan Văn Vũ           | Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 26/06/2021)   |
| Bà Nguyễn Thị Hồng Phương | Thành viên                              |
| Bà Trần Thị Tuyết         | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 26/06/2021) |
| Ông Bùi Tấn Thảo          | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 26/06/2021)   |

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

| <u>Tên</u>            | <u>Chức vụ</u>                                 |
|-----------------------|--|
| Ông Lê Hữu Việt Đức   | Tổng Giám đốc                                  |
| Ông Nguyễn Đức Dũng   | Phó Tổng Giám đốc                              |
| Ông Hoàng Trung Thanh | Phó Tổng Giám đốc                              |
| Ông Nguyễn Trí Mạnh   | Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/01/2021) |
| Ông Phạm Văn Kỳ Trung | Phó Tổng Giám đốc                              |
| Ông Lê Bảo Anh        | Phó Tổng Giám đốc                              |
| Ông Phan Văn Chính    | Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/01/2021)   |

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư Vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

## TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

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

### BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

#### TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính tổng hợp hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Hội đồng quản trị được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tổng Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Lập báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Hội đồng quản trị Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Tổng Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính tổng hợp được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Hội đồng quản trị Tổng Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Hội đồng quản trị xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính tổng hợp.

#### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Hội đồng quản trị Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tổng hợp của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị



**Nguyễn Văn Huân**

**Chủ tịch Hội đồng quản trị**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2022

Số: 317/2022/KT-RSMHCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng quản trị  
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc  
TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

**Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính tổng hợp**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 – CTCP (dưới đây gọi tắt là “Tổng Công ty”), được lập ngày 21 tháng 03 năm 2022 từ trang 05 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

***Trách nhiệm của Hội đồng quản trị***

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

***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tổng hợp của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 – CTCP vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

### KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



**Đặng Thị Hồng Loan**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
0425-2018-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2022



**Lý Trung Thành**  
**Kiểm toán viên**

Số Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
2822-2020-026-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | TM   | Tại ngày 31/12/2021       | Tại ngày 01/01/2021      |
|--|------------|------|---------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |      | <b>6.598.954.724.563</b>  | <b>5.222.658.136.488</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | 4.1  | <b>922.275.971.971</b>    | <b>636.650.089.189</b>   |
| 1. Tiền                                      | 111        |      | 529.217.141.058           | 380.095.262.258          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |      | 393.058.830.913           | 256.554.826.931          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |      | <b>250.401.000.000</b>    | <b>22.901.000.000</b>    |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | 4.2  | 250.401.000.000           | 22.901.000.000           |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |      | <b>4.496.899.403.527</b>  | <b>3.734.147.895.300</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 4.3  | 1.657.170.648.339         | 2.203.605.200.681        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 4.4  | 2.254.682.933.469         | 1.334.639.709.872        |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | 4.5  | 444.170.487.570           | 11.664.427.359           |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 4.6  | 248.415.504.781           | 184.238.557.388          |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        | 4.7  | (107.540.170.632)         | -                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | 4.8  | <b>715.339.891.101</b>    | <b>662.496.920.771</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |      | 716.241.342.127           | 662.496.920.771          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            | 149        |      | (901.451.026)             | -                        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |      | <b>214.038.457.964</b>    | <b>166.462.231.228</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | 4.9  | 4.847.315.517             | 3.510.632.859            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |      | 162.735.331.350           | 110.908.822.246          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | 4.16 | 46.455.811.097            | 52.042.776.123           |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |      | <b>3.660.282.205.058</b>  | <b>3.107.894.196.751</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |      | <b>1.263.434.485.480</b>  | <b>518.198.532.824</b>   |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn               | 215        | 4.5  | 62.796.546.860            | 71.807.842.190           |
| 2. Phải thu dài hạn khác                     | 216        | 4.6  | 1.200.637.938.620         | 446.390.690.634          |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |      | <b>404.908.953.418</b>    | <b>456.393.408.745</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 4.11 | 168.690.891.301           | 210.184.081.674          |
| Nguyên giá                                   | 222        |      | 337.068.401.764           | 367.287.061.444          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |      | (168.377.510.463)         | (157.102.979.770)        |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        | 4.12 | 236.218.062.117           | 246.209.327.071          |
| Nguyên giá                                   | 228        |      | 275.188.898.319           | 275.188.898.319          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |      | (38.970.836.202)          | (28.979.571.248)         |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | 4.13 | <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>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b> |      | <b>490.180.486.608</b>    | <b>463.381.843.618</b>   |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        | 4.10 | 490.180.486.608           | 463.381.843.618          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b> | 4.2  | <b>1.295.424.069.769</b>  | <b>1.495.626.956.232</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                    | 251        |      | 1.328.453.966.692         | 434.808.078.322          |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết   | 252        |      | 120.507.475.896           | 959.619.469.152          |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 253        |      | 125.778.946.304           | 112.155.958.258          |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         | 254        |      | (284.316.319.123)         | (15.956.549.500)         |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 255        |      | 5.000.000.000             | 5.000.000.000            |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b> |      | <b>63.685.141.326</b>     | <b>25.041.080.143</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | 4.9  | 63.685.141.326            | 25.041.080.143           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>   | <b>270</b> |      | <b>10.259.236.929.621</b> | <b>8.330.552.333.239</b> |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                    | Mã số      | TM   | Tại ngày 31/12/2021       | Tại ngày 01/01/2021      |
|--|------------|------|---------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                        | <b>300</b> |      | <b>8.705.482.722.054</b>  | <b>7.069.754.585.291</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        | <b>310</b> |      | <b>3.865.588.139.420</b>  | <b>4.151.113.129.515</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn               | 311        | 4.14 | 481.910.113.149           | 549.229.696.312          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn         | 312        | 4.15 | 1.041.969.235.037         | 1.304.886.414.117        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 313        | 4.16 | 21.762.530.784            | 3.208.038.932            |
| 4. Phải trả người lao động                   | 314        | 4.17 | 27.811.220.184            | 19.602.479.406           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                 | 315        | 4.18 | 347.496.947.525           | 230.647.931.409          |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn         | 318        |      | 4.885.232.657             | 4.902.292.308            |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                    | 319        | 4.20 | 6.953.427.811             | 6.272.437.751            |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn         | 320        | 4.22 | 1.932.799.432.273         | 2.028.893.823.602        |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                 | 322        |      | -                         | 3.470.015.678            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                        | <b>330</b> |      | <b>4.839.894.582.634</b>  | <b>2.918.641.455.776</b> |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                | 331        | 4.14 | 335.937.072.818           | 351.297.618.935          |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn          | 332        | 4.15 | 262.075.279.703           | 262.915.780.053          |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                  | 333        | 4.18 | 49.531.900.458            | 49.531.900.458           |
| 4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn          | 336        | 4.19 | 34.309.618.238            | 46.975.046.068           |
| 5. Phải trả dài hạn khác                     | 337        | 4.20 | 571.736.714.055           | 582.941.686.829          |
| 6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn          | 338        | 4.22 | 3.540.716.010.397         | 1.624.979.423.433        |
| 7. Dự phòng phải trả dài hạn                 | 342        | 4.21 | 45.587.986.965            | -                        |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     | <b>400</b> |      | <b>1.553.754.207.567</b>  | <b>1.260.797.747.948</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | <b>410</b> | 4.23 | <b>1.553.754.207.567</b>  | <b>1.260.797.747.948</b> |
| 1. Vốn góp 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. Quỹ đầu tư phát triển                     | 418        |      | 8.909.815.816             | 8.909.815.816            |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối         | 421        |      | 295.180.203.163           | 46.088.483.544           |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước      | 421a       |      | 140.000                   | (873.713.235)            |
| LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |      | 295.180.063.163           | 46.962.196.779           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> |      | <b>10.259.236.929.621</b> | <b>8.330.552.333.239</b> |

*Đỗ Thị Thanh Thủy*

Đỗ Thị Thanh Thủy

Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2022

*Nguyễn Thị Ngọc Dung*

Nguyễn Thị Ngọc Dung

Kế toán trưởng



*Nguyễn Văn Huân*

Nguyễn Văn Huân

Chủ tịch Hội đồng quản trị



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | TM  | Năm 2021          | Năm 2020          |
|--|-------|-----|-------------------|-------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    |     | 4.089.761.919.709 | 5.044.272.052.920 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |     | 8.540.650.345     | 24.300.034.165    |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    | 5.1 | 4.081.221.269.364 | 5.019.972.018.755 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | 5.2 | 3.914.133.260.718 | 4.884.292.631.330 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |     | 167.088.008.646   | 135.679.387.425   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | 5.3 | 820.289.089.112   | 192.626.121.564   |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | 5.4 | 451.086.981.983   | 184.459.244.815   |
| <i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>                   | 23    |     | 174.099.424.126   | 174.499.898.905   |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    |     | 3.884.598.413     | 3.720.419.748     |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | 5.5 | 219.024.889.019   | 88.827.375.575    |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |     | 313.380.628.343   | 51.298.468.851    |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    | 5.6 | 17.501.538.939    | 8.047.986.757     |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    |     | 5.076.088.272     | 7.081.361.614     |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |     | 12.425.450.667    | 966.625.143       |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |     | 325.806.079.010   | 52.265.093.994    |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    | 5.8 | 30.626.015.847    | 5.302.897.215     |
| 16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |     | 295.180.063.163   | 46.962.196.779    |



**Đỗ Thị Thanh Thủy**  
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2022



**Nguyễn Thị Ngọc Dung**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Văn Huân**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | TM  | Năm 2021                 | Năm 2020                 |
|--|-----------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |           |     |                          |                          |
| <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>   | <b>01</b> |     | <b>325.806.079.010</b>   | <b>52.265.093.994</b>    |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>  |           |     |                          |                          |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02        | 5.7 | 46.301.076.302           | 35.884.164.224           |
| Các khoản dự phòng   | 03        |     | 422.389.378.246          | 7.000.000.000            |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04        |     | (16.704.538.395)         | (2.999.160.409)          |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        |     | (761.393.285.860)        | (131.797.672.535)        |
| Chi phí lãi vay  | 06        | 5.4 | 174.099.424.126          | 174.499.898.905          |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động</b>   | <b>08</b> |     | <b>190.498.133.429</b>   | <b>134.852.324.179</b>   |
| Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |     | (1.213.848.925.958)      | (241.542.249.625)        |
| Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |     | (53.744.421.356)         | 147.697.793.723          |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        |     | 730.998.634.357          | (510.524.234.255)        |
| Tăng giảm chi phí trả trước  | 12        |     | (39.980.743.841)         | 13.419.329.490           |
| Tiền lãi vay đã trả  | 14        |     | (162.958.344.449)        | (177.235.674.898)        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        |     | (6.481.065.396)          | (6.712.990.247)          |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  | 17        |     | (6.330.561.453)          | (232.617.877.464)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> |     | <b>(561.847.294.667)</b> | <b>(872.663.579.097)</b> |
| <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 hạn khác                              | 21        |     | (1.041.130.552.809)      | (91.978.068.690)         |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                           | 22        |     | 32.132.436.330           | 404.181.818              |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác                                    | 23        |     | (724.500.000.000)        | (85.307.732.874)         |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                | 24        |     | 72.461.187.544           | 270.672.831.898          |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25        |     | (560.840.146.914)        | (67.439.795.442)         |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 26        |     | 1.097.388.965.000        | 37.304.540.000           |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27        |     | 135.318.667.502          | 151.959.682.994          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |     | <b>(989.169.443.347)</b> | <b>215.615.639.704</b>   |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>   |           |     |                          |                          |
| 1. Tiền thu từ đi vay  | 33        | 6.1 | 5.722.307.837.965        | 3.356.229.641.006        |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        | 6.2 | (3.885.547.029.944)      | (3.658.318.027.799)      |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        |     | (9.199.600)              | (50.572.150.300)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> |     | <b>1.836.751.608.421</b> | <b>(352.660.537.093)</b> |

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | TM         | Năm 2021               | Năm 2020                   |
|--|-----------|------------|------------------------|----------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b><br><b>(50 = 20+30+40)</b>   | <b>50</b> |            | <b>285.734.870.407</b> | <b>(1.009.708.476.486)</b> |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                                   | 60        |            | 636.650.089.189        | 1.646.356.219.273          |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ            | 61        |            | (108.987.625)          | 2.346.402                  |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b><br><b>(70 = 50+60+61)</b> | <b>70</b> | <b>4.1</b> | <b>922.275.971.971</b> | <b>636.650.089.189</b>     |



**Đỗ Thị Thanh Thủy**  
**Người lập**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 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**

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

Mẫu B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****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 cập nhật thông tin vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sau khi chuyển thành công ty cổ phần 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      |
| Ông Trần Tấn Phát                        | 142.480.000.000          | 12,45      | -                        | -          |
| Ông 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.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 458 (31/12/2020: 492).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng, bất động sản.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Tổng Công ty 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.

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (TIẾP THEO)****1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty 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. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

Diễn biến phức tạp của đại dịch Coronavirus (COVID-19) kể từ đầu năm 2021 đã và đang tác động đến nền kinh tế trong nước và thế giới, bao gồm cả ngành xây dựng. Các quy định về hạn chế đi lại và giãn cách xã hội đã ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh và tài chính của Tổng Công ty. Do đó, doanh thu và giá vốn hoạt động xây lắp trong năm nay của Tổng Công ty giảm so với năm trước – Xem thêm mục 5.1 và 5.2.

**1.6. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tổng Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

| Tên   | Địa chỉ   | Tỷ lệ lợi ích |
|---|---|---------------|
| <b>Công ty con:</b>   |   |               |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên                        | 200/1/51, Đường Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh                       | 51,00%        |
| 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%        |
| 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%        |
| Công ty TNHH BT Đúc sẵn VINA-PSMC                             | Lô 1699, Cụm Công Nghiệp Long Định, Huyện Cần Đức, Tỉnh Long An                             | 70,00%        |
| 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%        |
| Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản CC1 Miền Bắc | 106 Yên Lạc, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                 | 100,00%       |
| 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%        |
| <b>Công ty liên doanh, liên kết:</b>                          |   |               |
| 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                  | 40,80%        |
| 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%        |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng                          | 168/38C Đường D2, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh                               | 20,40%        |
| Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức                               | Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh                                   | 34,00%        |
| Công ty CP Chương Dương                                       | 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh                                   | 23,77%        |
| 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%        |

Trong năm 2021, Tổng Công ty đã thoái vốn khoản đầu tư liên kết vào Công ty CP Thủy điện Đắk'nh và Công ty CP Bê Tông Biên Hòa.

## TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

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 (TIẾP THEO)

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

| Tên  | Địa chỉ   |
|--|---|
| Văn phòng Tổng Công ty                                     | 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                          |

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

### 2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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

Tổng Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

### 2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc 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.

## 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 mua 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 giao dịch thực tế 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 trong kỳ. 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 giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán. 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 trong kỳ.

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

**3.2. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tổng hợp yêu cầu Hội đồng quản trị 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 2021 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng quản trị về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp, 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 “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 con***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Tổng Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

***Đầu tư vào công ty liên kết***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Tổng Công ty 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 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

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

### *Đầu tư vào công ty liên doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên doanh khi Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

### *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 tài chính**

#### *Đối với các khoản đầu tư khác*

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp, 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 khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp, 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.

### **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.



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

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 tổng hợp, 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 sổ 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

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 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 tổng hợp 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).

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

### ***Phương pháp khấu hao***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

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

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc         | 20 – 25 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị               | 03 – 08 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 – 08 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý      | 03 – 05 năm |
| ▪ 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***

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế bao gồm:

- Giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại số 51 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam trong 50 năm. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại Phú Mỹ, đây là quyền sử dụng đất vô thời hạn nên không trích khấu hao.

##### ***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. Cho thuê tài sản**

#### ***Cho thuê hoạt động***

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Tổng Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

**3.10. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

***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 |

Khi thanh lý hoặc bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư (BĐSDT) hoặc từ BĐSĐT sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp sau:

- BĐSĐT chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này;
- BĐSĐT chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán;
- Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động;
- Hàng tồn kho chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;
- Bất động sản xây dựng chuyển thành BĐSĐT khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư (trong giai đoạn xây dựng phải kế toán theo Chuẩn mực kế toán – Tài sản cố định hữu hình).

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa BĐSĐT với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

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

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích 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 Tổng Công ty. 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.

**3.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

***Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát***

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

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

***Nguyên tắc phân chia lợi nhuận của hợp đồng***

Lợi nhuận thu được từ hoạt động của BCC được phân chia theo tỷ lệ góp vốn sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ đối với Nhà nước vào ngày cuối cùng của năm tài chính.

**3.13. 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.

**3.14. 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

**3.15. 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.

**3.16. Dự phòng phải trả**

Một khoản dự phòng phải trả được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Tổng Công ty 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 phải trả không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng phải trả được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

**3.17. 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.

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

**3.18. 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.

***Cổ tức***

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

***Quỹ dự trữ***

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

***Phân phối lợi nhuận***

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

**3.19. Doanh thu, 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 bất động sản, doanh thu được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu về 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 phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

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

### ***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 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***

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

### ***Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định***

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định và chi phí thanh lý.

## **3.20. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại và giảm giá hàng bán.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

## **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 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 bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

## **3.23. Chi phí tài chính**

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

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

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí hoa hồng bán hàng, chi phí 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 (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); 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 Tổng Công ty 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 Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### **3.26. 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 Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Tổng Công ty, 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.

*(Xem trang tiếp theo)*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                 | <b>Tại ngày<br/>31/12/2021<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2021<br/>VND</b> |
|---------------------------------|--|--|
| Tiền mặt                        | 862.415.815                            | 1.773.215.079                          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 528.354.725.243                        | 378.322.047.179                        |
| Các khoản tương đương tiền      | 393.058.830.913                        | 256.554.826.931                        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>922.275.971.971</b>                 | <b>636.650.089.189</b>                 |

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng tại ngân hàng với lãi suất từ 3% đến 3,5%/năm tại ngày 31/12/2021.

Các khoản tiền gửi với tổng số tiền 82.315.080.121 VND đang được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam và Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Xem thêm mục 4.22.

*(Xem trang tiếp theo)*



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 |                |
|--------------------|---------------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                    | Giá gốc             | Giá trị ghi sổ  | Giá gốc             | Giá trị ghi sổ |
| Ngắn hạn:          |                     |                 |                     |                |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 250.401.000.000     | 250.401.000.000 | 22.901.000.000      | 22.901.000.000 |
| Dài hạn:           |                     |                 |                     |                |
| Trái phiếu         | 5.000.000.000       | 5.000.000.000   | 5.000.000.000       | 5.000.000.000  |

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 3,2%/năm đến 5,3%/năm. Trong đó, các khoản tiền gửi với tổng số tiền 12.170.000.000 VND đang được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội – Xem thêm mục 4.22.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là trái phiếu của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Thủ Thiêm với kỳ hạn 10 năm, lãi suất trái phiếu được tính bằng lãi tham chiếu + 0,1%/năm tại ngày 31/12/2021.

*(Xem trang tiếp theo)*

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (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 |                               |                |                      |
|---|---------------------|-------------------------------|----------------|------------------------|---------------------|-------------------------------|----------------|----------------------|
|   | Số lượng cổ phiếu   | Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN | Giá trị hợp lý | Dự phòng               | Số lượng cổ phiếu   | Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN | Giá trị hợp lý | Dự phòng             |
| Đầu tư vào công ty con:                                       |                     |                               |                |                        |                     |                               |                |                      |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang                         | 3.570.000           | 42.191.472.440                | [**]           | -                      | 2.305.411           | 29.545.584.070                | [**]           | -                    |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên                        | 5.100.000           | 52.770.837.694                | [**]           | -                      | 5.100.000           | 52.770.837.694                | [**]           | -                    |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai (**)               | 24.592.788          | 245.927.882.961               | [**]           | 245.927.882.961        | 24.592.788          | 245.927.882.961               | [**]           | -                    |
| Công ty TNHH BT Đúc Sắt VINA – PSMC                           | -                   | 30.063.773.597                | [**]           | 7.064.115.523          | -                   | 30.063.773.597                | [**]           | 1.768.632.601        |
| Công ty CP ĐT XD Số 1 Mê Kông                                 | 7.650.000           | 76.500.000.000                | [**]           | -                      | 7.650.000           | 76.500.000.000                | [**]           | -                    |
| Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản CC1 Miền Bắc | -                   | 25.000.000.000                | [**]           | -                      | -                   | -                             | -              | -                    |
| Công ty CP ĐT Đường Ven Biển Hải Phòng (*)                    | 85.600.000          | 856.000.000.000               | [**]           | -                      | -                   | -                             | -              | -                    |
| <b>Cộng</b>   | <b>126.512.788</b>  | <b>1.328.453.966.692</b>      |                | <b>252.991.998.484</b> | <b>39.648.199</b>   | <b>434.808.078.322</b>        |                | <b>1.768.632.601</b> |

(\*) Trong năm, Tổng Công ty đã góp bổ sung vốn vào Công ty CP ĐT Đường Ven Biển Hải Phòng và trở thành cổ đông có quyền kiểm soát. Do vậy, khoản đầu tư vào Công ty CP ĐT Đường Ven Biển Hải Phòng được chuyển từ khoản đầu tư vào công ty liên kết thành khoản đầu tư vào công ty con.

(\*\*) Căn cứ vào việc tạm dừng thu phí tại trạm thu phí Cầu Đồng Nai theo chỉ đạo của Tổng cục Đường bộ Việt Nam và căn cứ vào tình hình tài chính của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai tại ngày 31/12/2021, Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng 100% cho khoản đầu tư này.

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (TIẾP THEO)**Tại ngày 31/12/2021  
VNDTại ngày 01/01/2021  
VND

|  | Số lượng<br>cổ phiếu | Giá trị ghi sổ<br>sau khi XĐGTDN | Giá trị hợp lý | Dự phòng              | Số lượng<br>cổ phiếu | Giá trị ghi sổ<br>sau khi XĐGTDN | Giá trị hợp lý | Dự phòng              |
|--|----------------------|----------------------------------|----------------|-----------------------|----------------------|----------------------------------|----------------|-----------------------|
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:                   |                      |                                  |                |                       |                      |                                  |                |                       |
| Công ty CP Thủy điện<br>Đăk'r'tih (*)                      | -                    | -                                | -              | -                     | 40.069.660           | 474.877.044.656                  | [**]           | -                     |
| Công ty CP Bê tông Biên<br>Hòa (*)                         | -                    | -                                | -              | -                     | 1.841.282            | 4.234.948.600                    | 5.339.717.800  | 920.641.000           |
| Công ty CP Xây dựng &<br>Khai thác VLXD Miền<br>Trung (**) | 373.500              | 3.735.000.000                    | [**]           | 3.735.000.000         | 373.500              | 3.735.000.000                    | [**]           | 3.735.000.000         |
| Công ty CP Xây dựng Số<br>1 Việt Tổng (**)                 | 204.000              | 2.040.000.000                    | [**]           | 2.040.000.000         | 204.000              | 2.040.000.000                    | [**]           | 2.040.000.000         |
| Công ty CP Đầu tư Nhân<br>Phúc Đức                         | 5.100.000            | 64.068.750.000                   | [**]           | 3.349.320.639         | 5.100.000            | 64.068.750.000                   | [**]           | -                     |
| Công ty CP Chương<br>Dương (***)                           | 5.226.687            | 24.888.990.000                   | 76.832.298.900 | -                     | 3.733.348            | 24.888.990.000                   | 70.186.942.400 | -                     |
| Công ty CP Xây dựng &<br>KD Nhà Cừu Long                   | 437.717              | 5.374.735.896                    | [**]           | -                     | 437.717              | 5.374.735.896                    | [**]           | -                     |
| Công ty CP ĐT Đường<br>Ven Biển Hải Phòng                  | -                    | -                                | -              | -                     | 36.000.000           | 360.000.000.000                  | [**]           | -                     |
| Công ty CP Xây dựng Số<br>1 Việt Hưng                      | 2.040.000            | 20.400.000.000                   | [**]           | 20.400.000.000        | 2.040.000            | 20.400.000.000                   | [**]           | 6.229.378.197         |
| <b>Cộng</b>  | <b>13.381.904</b>    | <b>120.507.475.896</b>           |                | <b>29.524.320.639</b> | <b>89.799.507</b>    | <b>959.619.469.152</b>           |                | <b>12.925.019.197</b> |

(\*) Trong năm 2021, Tổng Công ty đã thoái vốn khoản đầu tư vào Công ty CP Thủy điện Đăk'r'tih và Công ty CP Bê tông Biên Hòa theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 119/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 07 năm 2021 và số 174/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 11 năm 2021.

(\*\*) Theo Quyết định số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 06 năm 2020 của Bộ Xây dựng 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 thì khoản đầu tư này được ghi nhận bằng mệnh giá.

(\*\*\*) Trong năm 2021, Tổng Công ty được nhận thêm 1.493.339 cổ phiếu thưởng của Công ty CP Chương Dương.

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (TIẾP THEO)**

|  | Tại ngày 31/12/2021  |                                  |                   |                      | Tại ngày 01/01/2021  |                                  |                   |                      |
|--|----------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------|
|  | Số lượng<br>cổ phiếu | Giá trị ghi sổ<br>sau khi XĐGTDN | Giá trị<br>hợp lý | Dự phòng             | Số lượng<br>cổ phiếu | Giá trị ghi sổ<br>sau khi XĐGTDN | Giá trị<br>hợp lý | Dự phòng             |
| Đầu tư vào đơn vị khác:                          |                      |                                  |                   |                      |                      |                                  |                   |                      |
| Công ty TNHH ĐT BT Cam Lộ<br>Túy Loan            | -                    | 71.760.953.950                   | [**]              | -                    | -                    | 71.566.695.406                   | [**]              | -                    |
| Công ty CP XD & SXVL Xây<br>Dựng (*)             | -                    | -                                | -                 | -                    | 1.206.093            | 12.765.320.498                   | [**]              | -                    |
| Công ty CP XD Số Một Việt<br>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 Số 14                              | 1.611.900            | 23.676.583.515                   | [**]              | -                    | 1.611.900            | 24.482.533.515                   | [**]              | -                    |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây<br>dựng CC1 – Quảng Bình | -                    | 1.200.000.000                    | [**]              | -                    | -                    | 1.200.000.000                    | [**]              | -                    |
| Công ty CP Đầu Tư Thái Bình<br>- Cầu Ngbin       | -                    | 27.000.000.000                   | [**]              | -                    | -                    | -                                | -                 | -                    |
| <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> |

(\*) Trong năm 2021, Tổng Công ty đã thoái vốn khoản đầu tư vào Công ty CP XD & SXVL Xây dựng theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 71/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 05 năm 2021.

Đối với các khoản đầu tư vào các công ty có giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán, Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.

[\*\*] Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý vào các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng 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.

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (TIẾP THEO)****4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|   | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 7                           | 251.494.219.667               | 519.963.563.313               |
| Phải thu từ khách hàng:   |                               |                               |
| Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng các Công trình thuộc Sở Y Tế TPHCM                      | 351.387.605.395               | 509.405.674.185               |
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1                                      | 203.609.847.956               | 215.389.463.624               |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp và Vận Tải                            | 71.066.060.209                | -                             |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Trung Nam   | 43.041.922.880                | -                             |
| Công ty TNHH Citybuilders (Vietnam)   | -                             | 45.048.436.640                |
| Ban Quản Lý Dự Án Xây Dựng Trường Đại Học Việt Đức                                  | -                             | 104.696.858.567               |
| Liên Danh TPSK-Thầu Chính Thi Công Gói Thầu A1-XD NM OLEFINS và Các CV Có Liên Quan | 16.562.768.299                | 50.756.924.233                |
| Công ty MES-E - TP DA XD NM Duyên Hải 3 MR  | -                             | 47.444.472.744                |
| Các khách hàng khác   | 720.008.223.933               | 710.899.807.375               |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.657.170.648.339</b>      | <b>2.203.605.200.681</b>      |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

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

|   | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 7 | 568.814.397.309               | 303.916.269.865               |
| Trả trước cho người bán:                                      |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Nam Thịnh                        | 192.338.633.128               | 330.651.824.192               |
| Công ty TNHH Thuận Phú  | 22.402.182.000                | 228.039.032.000               |
| Công ty Cổ phần Keytech                                       | 662.056.249.010               | -                             |
| 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 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                |
| Các nhà cung cấp khác   | 409.979.715.298               | 342.397.547.036               |
| <b>Cộng</b>   | <b>2.254.682.933.469</b>      | <b>1.334.639.709.872</b>      |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, trả trước các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

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

**4.5. Phải thu về cho vay**

|  | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:  |                               |                               |
| Phải thu về cho vay các bên liên quan – Xem thêm mục 7 (*) | 14.170.487.570                | 11.664.427.359                |
| Phải thu về cho vay các cá nhân khác (**):                 |                               |                               |
| Ông Đinh Quang Trường                                      | 160.000.000.000               | -                             |
| Ông Đinh Quốc Doanh  | 150.000.000.000               | -                             |
| Bà Trần Thị Thanh Thế                                      | 120.000.000.000               | -                             |
| <b>Cộng</b>  | <b>444.170.487.570</b>        | <b>11.664.427.359</b>         |
| Dài hạn:   |                               |                               |
| Phải thu về cho vay các bên liên quan – Xem thêm mục 7 (*) | 62.796.546.860                | 71.807.842.190                |

(\*) 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 ngày 31/12/2020 là 3.595.617,90 USD tương đương 83.472.269.549 VND).

(\*\*) Là khoản cho vay các cá nhân với thời hạn là 1 tháng và lãi suất vay là 11,5%/năm tại ngày 31/12/2021.

**4.6. Phải thu khác**

|   | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:   |                               |                               |
| Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia                     | 10.286.617.010                | 8.088.937.555                 |
| Tạm ứng chi phí hoạt động                                     | 106.784.452.311               | 65.715.783.570                |
| Phải thu chi phí bảo trì dự án Cầu Đồng Nai                   | 84.328.824.255                | 64.876.473.644                |
| Các khoản phải thu khác                                       | 47.015.611.205                | 45.557.362.619                |
| <b>Cộng</b>   | <b>248.415.504.781</b>        | <b>184.238.557.388</b>        |
| Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm mục 7 | 97.234.901.383                | 75.821.045.803                |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, mỗi khoản phải thu khác có giá trị dưới 10% tổng số phải thu khác ngắn hạn.

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (TIẾP THEO)**

|   | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND   | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND |
|---|---------------------------------|-------------------------------|
| Dài hạn:  |                                 |                               |
| Chi phí Dự án Cầu An Hảo chi hộ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai | 419.833.767.304                 | 425.072.165.343               |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn   | 8.446.213.982                   | 4.113.638.400                 |
| Phí quản lý vay ADB   | 2.118.772.474                   | 1.835.141.107                 |
| Hợp tác kinh doanh (*)  | 760.000.000.000                 | -                             |
| Phải thu khác   | 10.239.184.860                  | 15.369.745.784                |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>1.200.637.938.620</u></b> | <b><u>446.390.690.634</u></b> |
| Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan –<br>Xem thêm mục 7                | 427.377.860.042                 | 437.941.174.887               |

(\*) Là khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh về dự án Trại An Lake View từ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư Địa Ốc Đất Vàng số 1085/2021/HĐHTKD/DV-CC1 ngày 30 tháng 07 năm 2021. Thời hạn của hợp đồng là thời gian hoạt động của dự án, khoảng 49 năm. Tổng vốn đầu tư của dự án này khoảng 2.200.000.000.000 VND. Lợi nhuận dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ góp vốn trên lợi nhuận thu được hằng năm.

(Xem trang tiếp theo)

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

**4.7. Dự phòng nợ phải thu khó đòi**

|  | Tại ngày 31/12/2021 |                        |                            | Tại ngày 01/01/2021 |                        |                            |
|--|---------------------|------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|
|  | Giá gốc             | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị trích lập dự phòng | Giá gốc             | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị trích lập dự phòng |
| Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi | 117.005.443.605     | 9.465.272.973          | 107.540.170.632            | -                   | -                      | -                          |

Tổng Công ty xem xét và lập dự phòng các khoản nợ phải thu quá hạn theo quy định tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính.

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

|                                      | Tại ngày 31/12/2021 |                        |                            |                             | Tại ngày 01/01/2021 |                        |                            |                   |
|--------------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|-------------------|
|                                      | Giá gốc             | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị trích lập dự phòng | Thời gian quá hạn           | Giá gốc             | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị trích lập dự phòng | Thời gian quá hạn |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng | 117.005.443.605     | 9.465.272.973          | 107.540.170.632            | Dưới 6 tháng đến trên 3 năm | -                   | -                      | -                          | -                 |

(Xem trang tiếp theo)



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (TIẾP THEO)****4.8. Hàng tồn kho**

|   | Tại ngày 31/12/2021    |                      | Tại ngày 01/01/2021    |          |
|---|------------------------|----------------------|------------------------|----------|
|   | VND                    |                      | VND                    |          |
|   | Giá gốc                | Dự phòng             | Giá gốc                | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu                   | 8.316.283.766          | -                    | 9.982.037.490          | -        |
| Công cụ, dụng cụ                        | 398.495.844            | -                    | 489.470.302            | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 575.695.532.981        | -                    | 561.136.710.279        | -        |
| Hàng hóa bất động sản                   | 67.923.227.254         | -                    | 68.721.108.556         | -        |
| Hàng hóa                                | 63.907.802.282         | (901.451.026)        | 22.167.594.144         | -        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>716.241.342.127</b> | <b>(901.451.026)</b> | <b>662.496.920.771</b> | <b>-</b> |

Giá trị hàng tồn kho chậm luân chuyển, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm là 901.451.026 VND.

Việc trích lập thêm dự phòng giảm giá hàng tồn kho là do số lượng hàng tồn kho chậm luân chuyển tăng.

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 31/12/2021 là chi phí xây dựng của các công trình đang dở dang được chi tiết theo công trình như sau:

|  | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Công trình Bệnh viện Nhi Đồng Tp. Hồ Chí Minh                      | 316.303.458.747               | 311.646.733.676               |
| Công trình Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang | 145.485.766.863               | 145.475.643.785               |
| Công trình Cải tạo HT thoát nước Hàng Bàng - gói K                 | 20.869.167.662                | 16.302.623.873                |
| Công trình Nhà máy nhiệt điện Quảng Trạch                          | 20.783.923.865                | 77.677.349                    |
| Công trình Đường ven biển TP Hải Phòng - XL8 tỉnh Thái Bình        | -                             | 14.008.897.882                |
| Công trình CW3A và CW4A hầm chui rào đến Hải Nam                   | -                             | 10.494.415.833                |
| Công trình Sim City GĐ 2 - gói nhà ở công ty Nhật Hoàng            | 12.123.146.320                | -                             |
| Công trình Điện Gió Khai Long 1 - gói thi công cọc thử             | 11.094.411.850                | -                             |
| Các công trình khác  | 49.035.657.674                | 63.130.717.881                |
| <b>Cộng</b>  | <b>575.695.532.981</b>        | <b>561.136.710.279</b>        |

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (TIẾP THEO)****4.9. Chi phí trả trước**

|   | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:                               |                               |                               |
| Công cụ, dụng cụ                        | 741.362.189                   | 415.683.888                   |
| Phí bảo lãnh ngân hàng                  | 3.214.280.651                 | 1.167.087.899                 |
| Các khoản khác                          | 891.672.677                   | 1.927.861.072                 |
| <b>Cộng</b>                             | <b>4.847.315.517</b>          | <b>3.510.632.859</b>          |
| Dài hạn:                                |                               |                               |
| Chi phí mua lại quyền thuê mặt bằng (*) | 39.117.981.818                | -                             |
| Công cụ, dụng cụ                        | 514.253.095                   | 207.346.444                   |
| Các khoản khác                          | 24.052.906.413                | 24.833.733.699                |
| <b>Cộng</b>                             | <b>63.685.141.326</b>         | <b>25.041.080.143</b>         |

(\*) Là chi phí thuê lại quyền thuê tầng 22 Tòa nhà Sailing Tower theo thỏa thuận tại Biên bản số 01/2021/BBTL/CC1-PT với Công ty TNHH Quản lý Tài sản Phúc Thịnh ngày 15 tháng 11 năm 2021.

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

Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án sau:

|   | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Dự án Khu dân cư Hạnh Phúc                                | 453.239.116.545               | 424.691.932.318               |
| Dự án Cao ốc Sailing Tower                                | 14.946.673.077                | 14.946.547.405                |
| Dự án tuyến đường bộ ven biển Hải Phòng - Thái Bình - PPP | 4.934.493.270                 | 4.934.493.270                 |
| Dự án Nối QL1-QL51-QL1K - cầu An Hảo                      | -                             | 14.079.899.786                |
| Dự án Nhà máy điện gió Hàm Kiệm - Bình Thuận              | 16.861.692.249                | 4.530.459.372                 |
| Các dự án khác  | 198.511.467                   | 198.511.467                   |
| <b>Cộng</b>   | <b>490.180.486.608</b>        | <b>463.381.843.618</b>        |

Chi phí lãi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang trong năm nay là 30.828.082.193 VND (Năm trước: 31.621.733.868 VND).

(Xem trang tiếp theo)

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

**4.11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                       | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc,<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn<br>VND | Thiết bị,<br>dụng cụ<br>quản lý<br>VND | Tài sản cố<br>định hữu<br>hình khác<br>VND | Cộng<br>VND            |
|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--|--|--|------------------------|
| Nguyên giá:                     |                                  |                             |  |  |  |                        |
| Tại ngày 01/01/2021             | 309.219.166.878                  | 33.966.861.427              | 13.491.111.050                               | 9.410.512.998                          | 1.199.409.091                              | 367.287.061.444        |
| Mua trong năm                   | -                                | -                           | 2.900.790.909                                | 79.990.909                             | 302.600.000                                | 3.283.381.818          |
| Thanh lý, nhượng bán            | -                                | (32.489.003.953)            | -  | (285.628.454)                          | (727.409.091)                              | (33.502.041.498)       |
| <b>Tại ngày 31/12/2021</b>      | <b>309.219.166.878</b>           | <b>1.477.857.474</b>        | <b>16.391.901.959</b>                        | <b>9.204.875.453</b>                   | <b>774.600.000</b>                         | <b>337.068.401.764</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:         |                                  |                             |  |  |  |                        |
| Tại ngày 01/01/2021             | 122.104.260.583                  | 15.966.643.523              | 13.235.387.887                               | 5.004.645.178                          | 792.042.599                                | 157.102.979.770        |
| Khấu hao trong năm              | 24.296.187.205                   | 2.711.181.606               | 320.447.015                                  | 2.136.320.460                          | 148.880.928                                | 29.613.017.214         |
| Khấu hao chuyển về<br>chi nhánh | -                                | -                           | 93.487.402                                   | -                                      | -  | 93.487.402             |
| Thanh lý, nhượng bán            | -                                | (17.440.373.270)            | -  | (285.628.454)                          | (705.972.199)                              | (18.431.973.923)       |
| <b>Tại ngày 31/12/2021</b>      | <b>146.400.447.788</b>           | <b>1.237.451.859</b>        | <b>13.649.322.304</b>                        | <b>6.855.337.184</b>                   | <b>234.951.328</b>                         | <b>168.377.510.463</b> |
| Giá trị còn lại:                |                                  |                             |  |  |  |                        |
| Tại ngày 01/01/2021             | 187.114.906.295                  | 18.000.217.904              | 255.723.163                                  | 4.405.867.820                          | 407.366.492                                | 210.184.081.674        |
| <b>Tại ngày 31/12/2021</b>      | <b>162.818.719.090</b>           | <b>240.405.615</b>          | <b>2.742.579.655</b>                         | <b>2.349.538.269</b>                   | <b>539.648.672</b>                         | <b>168.690.891.301</b> |

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

Nguyên giá tại ngày 31/12/2021 của TSCĐ hữu hình là 308.156.950.858 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố cho các khoản bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Nam Á để phát hành trái phiếu doanh nghiệp – Xem thêm mục 4.22.

Các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được thế chấp bằng phương tiện vận tải với nguyên giá là 3.570.315.114 VND – Xem thêm mục 4.22.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 17.343.745.068 VND.

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

| Khoản mục                  | Quyền sử dụng đất<br>VND | Phần mềm máy vi<br>tính<br>VND | Cộng<br>VND            |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Nguyên giá:                |                          |                                |                        |
| Tại ngày 01/01/2021        | 274.416.235.819          | 772.662.500                    | 275.188.898.319        |
| <b>Tại ngày 31/12/2021</b> | <b>274.416.235.819</b>   | <b>772.662.500</b>             | <b>275.188.898.319</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:    |                          |                                |                        |
| Tại ngày 01/01/2021        | 28.747.605.501           | 231.965.747                    | 28.979.571.248         |
| Khấu hao trong năm         | 9.733.710.802            | 257.554.152                    | 9.991.264.954          |
| <b>Tại ngày 31/12/2021</b> | <b>38.481.316.303</b>    | <b>489.519.899</b>             | <b>38.970.836.202</b>  |
| Giá trị còn lại:           |                          |                                |                        |
| Tại ngày 01/01/2021        | 245.668.630.318          | 540.696.753                    | 246.209.327.071        |
| <b>Tại ngày 31/12/2021</b> | <b>235.934.919.516</b>   | <b>283.142.601</b>             | <b>236.218.062.117</b> |

Nguyên giá của TSCĐ vô hình là 272.606.677.819 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Nam Á để phát hành trái phiếu doanh nghiệp – Xem thêm mục 4.22.

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

| Khoản mục                     | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND | Tăng<br>trong năm<br>VND | Giảm<br>trong năm<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2021<br>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>-</b>                 | <b>-</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>-</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, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính tổng hợp 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.

(Xem trang tiếp theo)

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

**4.14. Phải trả người bán**

|  | Tại ngày 31/12/2021<br>VND |                          | Tại ngày 01/01/2021<br>VND |                          |
|--|----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
|  | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ |
| <b>Ngắn hạn:</b>                                     |                            |                          |                            |                          |
| Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7      | 29.260.146.328             | 29.260.146.328           | 13.790.181.155             | 13.790.181.155           |
| <b>Phải trả cho người bán:</b>                       |                            |                          |                            |                          |
| Công ty TNHH Xây dựng Phúc Khang                     | 55.179.271.195             | 55.179.271.195           | 64.449.685.150             | 64.449.685.150           |
| Công ty Cổ Phần VNDECO                               | 37.461.106.424             | 37.461.106.424           | 17.292.332.451             | 17.292.332.451           |
| Công ty Cổ phần Đạt Phương                           | 10.612.535.141             | 10.612.535.141           | 35.913.941.185             | 35.913.941.185           |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Trí Nhân                 | 803.512.119                | 803.512.119              | 34.124.236.903             | 34.124.236.903           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 14                | -                          | -                        | 32.701.156.482             | 32.701.156.482           |
| Phải trả cho các đối tượng khác                      | 348.593.541.942            | 348.593.541.942          | 368.250.495.437            | 368.250.495.437          |
| <b>Cộng</b>  | <b>481.910.113.149</b>     | <b>481.910.113.149</b>   | <b>549.229.696.312</b>     | <b>549.229.696.312</b>   |
| <b>Dài hạn:</b>                                      |                            |                          |                            |                          |
| Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7      | 117.191.807.005            | 117.191.807.005          | 125.906.481.086            | 125.906.481.086          |
| <b>Phải trả cho người bán:</b>                       |                            |                          |                            |                          |
| Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Thương mại Việt Tuấn | 26.747.832.712             | 26.747.832.712           | 24.938.560.474             | 24.938.560.474           |
| Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Nam Thịnh               | 13.253.401.525             | 13.253.401.525           | 13.253.401.525             | 13.253.401.525           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 14                | 2.694.820.461              | 2.694.820.461            | 13.150.295.321             | 13.150.295.321           |
| Công ty TNHH Xây dựng Phúc Khang                     | 13.365.863.093             | 13.365.863.093           | 16.458.618.470             | 16.458.618.470           |
| Phải trả cho các đối tượng khác                      | 162.683.348.022            | 162.683.348.022          | 157.590.262.059            | 157.590.262.059          |
| <b>Cộng</b>  | <b>335.937.072.818</b>     | <b>335.937.072.818</b>   | <b>351.297.618.935</b>     | <b>351.297.618.935</b>   |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, phải trả cho các đối tượng khác có số dư mỗi nhà cung cấp dưới 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn và dài hạn.

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

**4.15. Người mua trả trước**

|  | Tại ngày 31/12/2021      |                          | Tại ngày 01/01/2021      |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | VND                      |                          | VND                      |                          |
|  | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    |
| Ngắn hạn:  |                          |                          |                          |                          |
| 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          |
| Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Công Trình Dân Dụng và Công Nghiệp Tỉnh Tiền Giang | -                        | -                        | 347.885.019.000          | 347.885.019.000          |
| 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          |
| Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông Hải Phòng                | 131.139.851.413          | 131.139.851.413          | -                        | -                        |
| 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           |
| Consortium MC - HDEC - CC1   | 575.770.695.894          | 575.770.695.894          | -                        | -                        |
| Các khách hàng khác  | 136.392.934.101          | 136.392.934.101          | 148.060.424.851          | 148.060.424.851          |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.041.969.235.037</b> | <b>1.041.969.235.037</b> | <b>1.304.886.414.117</b> | <b>1.304.886.414.117</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>   |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khách hàng trả trước khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số người mua trả trước.

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

**4.16. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

|                                     | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND | Số phải nộp<br>trong năm<br>VND | Số đã thực nộp/<br>khấu trừ trong năm<br>VND | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--|-------------------------------|
| 1. Thuế GTGT hàng bán nội địa       | (44.674.693.425)              | 411.420.774.763                 | 413.072.898.034                              | (46.326.816.696)              |
| * Thuế phát sinh                    | 727.354.637                   | 411.015.409.921                 | 82.764.952.959                               | (32.403.552)                  |
| * Thuế được khấu trừ                | -                             | -                               | 329.010.215.151                              | -                             |
| * Thuế đầu ra vắng lai ngoại tỉnh   | (45.402.048.062)              | 405.364.842                     | 1.297.729.924                                | (46.294.413.144)              |
| 2. Thuế thu nhập doanh nghiệp       | (6.450.229.801)               | 30.626.015.847                  | 6.481.065.396                                | 17.694.720.650                |
| * Thuế phát sinh                    | (6.450.229.801)               | 30.626.015.847                  | 6.481.065.396                                | 17.694.720.650                |
| 3. Thuế thu nhập cá nhân            | 1.139.863.060                 | 8.024.647.397                   | 5.225.694.724                                | 3.938.815.733                 |
| * Thuế thu nhập cá nhân phải nộp    | 1.274.671.239                 | 8.018.833.619                   | 5.225.694.724                                | 4.067.810.134                 |
| * Thuế thu nhập cá nhân phải thu    | (134.808.179)                 | 5.813.778                       | -  | (128.994.401)                 |
| 4. Các loại thuế khác               | -                             | 81.745.040                      | 81.745.040                                   | -                             |
| 5. Phí lệ phí các khoản khác        | 1.150.322.975                 | 55.828.320                      | 1.206.151.295                                | -                             |
| * Các khoản phải nộp                | 1.206.013.056                 | -                               | 1.206.013.056                                | -                             |
| * Phí lệ phí phải thu               | (55.690.081)                  | 55.690.081                      | -  | -                             |
| * Các khoản khác                    | -                             | 138.239                         | 138.239                                      | -                             |
| <b>Cộng</b>                         | <b>(48.834.737.191)</b>       | <b>450.209.011.367</b>          | <b>426.067.554.489</b>                       | <b>(24.693.280.313)</b>       |
| Chi tiết như sau:                   |                               |                                 |  |                               |
| Các loại thuế còn phải thu nhà nước | (52.042.776.123)              |                                 |  | (46.455.811.097)              |
| Thuế phải nộp Ngân sách             | 3.208.038.932                 |                                 |  | 21.762.530.784                |
| <b>Cộng</b>                         | <b>(48.834.737.191)</b>       |                                 |  | <b>(24.693.280.313)</b>       |

**4.17. Phải trả người lao động**

Chủ yếu là các khoản tiền lương tháng 12, tháng 13 và tiền thưởng năng suất năm 2021 còn phải trả cho người lao động tại ngày 31/12/2021.



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (TIẾP THEO)****4.18. Chi phí phải trả**

|  | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:  |                               |                               |
| Trích trước chi phí lãi vay  | 3.150.296.233                 | 3.493.966.682                 |
| Trích trước lãi trái phiếu   | 36.959.615.043                | 3.833.333.333                 |
| Trích trước chi phí các công trình   | 303.264.209.578               | 222.449.815.754               |
| Trích trước chi phí khác   | 4.122.826.671                 | 870.815.640                   |
| <b>Cộng</b>  | <b>347.496.947.525</b>        | <b>230.647.931.409</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                |

**4.19. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

Là doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng tại Sailing Tower đến 31 tháng 12 năm 2021.

**4.20. Phải trả khác**

|  | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:  |                               |                               |
| Kinh phí công đoàn   | 813.113.171                   | 900.314.395                   |
| BHXH, BHYT, BHTN   | -                             | 1.048.549.821                 |
| Tiền cổ tức phải trả   | 180.244.100                   | 153.943.700                   |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                              | 5.960.070.540                 | 4.169.629.835                 |
| <b>Cộng</b>  | <b>6.953.427.811</b>          | <b>6.272.437.751</b>          |
| Trong đó, phải trả khác cho các bên liên quan - Xem thêm mục 7 | 107.163.419                   | 106.835.975                   |
| Dài hạn:   |                               |                               |
| Nhận ký quỹ, ký cược   | 30.855.698.231                | 31.262.669.602                |
| Tiền thu phí phải trả  | 510.383.331.447               | 548.566.132.269               |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                              | 30.497.684.377                | 3.112.884.958                 |
| <b>Cộng</b>  | <b>571.736.714.055</b>        | <b>582.941.686.829</b>        |
| Trong đó, phải trả khác cho các bên liên quan - Xem thêm mục 7 | 510.418.898.467               | 548.601.699.289               |

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (TIẾP THEO)****4.21. Dự phòng phải trả dài hạn**

|  | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Công trình Bệnh Viện Đa Khoa 1.500 Giường                        | 31.854.348.666                | -                             |
| Công trình thi công khu phức hợp Hóa Dầu Long Sơn – gói A1, B, C | 13.733.638.299                | -                             |
| <b>Cộng</b>  | <b>45.587.986.965</b>         | <b>-</b>                      |

*(Xem trang tiếp theo)*

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (TIẾP THEO)****4.22. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

|  | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND   | Tăng trong năm<br>VND           | Giảm trong năm<br>VND           | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND   |
|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Ngắn hạn:</b>                         |                                 |                                 |                                 |                                 |
| Ngân hàng Đầu tư & Phát Triển Tp.HCM     | 494.632.668.737                 | 998.158.767.463                 | 752.414.631.430                 | 248.888.532.704                 |
| Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam – Tp.HCM | 5.863.153.301                   | 103.308.192.241                 | 137.642.905.738                 | 40.197.866.798                  |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội            | 687.957.832.605                 | 1.350.533.001.307               | 1.359.445.034.335               | 696.869.865.633                 |
| Ngân hàng TMCP Công Thương VN            | 404.473.641.965                 | 950.551.125.658                 | 1.105.880.170.423               | 559.802.686.730                 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN           | 79.922.494.077                  | 163.835.770.310                 | 183.216.284.694                 | 99.303.008.461                  |
| Ngân hàng TMCP Hàng Hải – Tp.HCM         | -                               | 4.572.863.630                   | 28.472.863.630                  | 23.900.000.000                  |
| Ngân hàng TMCP Tiền Phong – CN Bến Thành | 88.967.640.862                  | 92.801.187.611                  | 3.833.546.749                   | -                               |
| Công ty TNHH MTV HINOKIYA TWGROUP        | 134.000.000.000                 | -                               | -                               | 134.000.000.000                 |
| Vay đối tượng khác                       | 9.000.000.000                   | 1.550.000.000                   | 450.000.000                     | 7.900.000.000                   |
| Nợ dài hạn đến hạn trả                   | 27.982.000.726                  | 42.411.318.951                  | 232.461.181.501                 | 218.031.863.276                 |
| <b>Cộng</b>                              | <b><u>1.932.799.432.273</u></b> | <b><u>3.707.722.227.171</u></b> | <b><u>3.803.816.618.500</u></b> | <b><u>2.028.893.823.602</u></b> |
| <b>Dài hạn:</b>                          |                                 |                                 |                                 |                                 |
| Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB)  | 1.280.160.510.397               |                                 | 44.818.913.036                  | 1.324.979.423.433               |
| Trái phiếu                               | 2.260.555.500.000               | 2.057.000.000.000               | 96.444.500.000                  | 300.000.000.000                 |
| <b>Cộng</b>                              | <b><u>3.540.716.010.397</u></b> | <b><u>2.057.000.000.000</u></b> | <b><u>141.263.413.036</u></b>   | <b><u>1.624.979.423.433</u></b> |
| <b>Tổng cộng</b>                         | <b><u>5.473.515.442.670</u></b> | <b><u>5.764.722.227.171</u></b> | <b><u>3.945.080.031.536</u></b> | <b><u>3.653.873.247.035</u></b> |

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

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

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng được thế chấp bằng:

- Các khoản tương đương tiền với giá trị 63.114.300.000 VND – Xem thêm mục 4.1.
- Các khoản đầu tư tài chính nắm giữ đến ngày đáo hạn với giá trị với giá trị 12.170.000.000 VND – Xem thêm mục 4.2.
- Tài sản cố định hữu hình với nguyên giá là 3.570.315.114 VND – Xem thêm mục 4.11.
- Quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Tổng Công ty.

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng này chịu lãi suất từ 5%/năm đến 8%/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 1.308.142.511.123 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:

- Các khoản tương đương tiền với giá trị là 19.200.780.121 VND – Xem thêm mục 4.1
- Máy móc thiết bị của Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng – Xem thêm mục 7.
- 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 7.
- Quyền thu phí hoàn vốn của dự án BOT cầu Đồng Nai – Xem thêm mục 7.

Tại thời điểm 31/12/2021, Tổng Công ty chưa ký hợp đồng thế chấp vì Tổng Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý để ký lại phụ lục hợp đồng BOT cầu Đồng Nai.

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 nhà đầu tư, tổng giá trị đã mua lại đến thời điểm 31/12/2021 là 96.444.500.000 VND. Đến thời điểm 31/12/2021, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 203.555.500.000 VND.

Trái phiếu phát hành riêng lẻ của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 – CTCP mục đích thực hiện các dự án đầu tư, hợp tác kinh doanh - đầu tư với các đối tác để phát triển các dự án bất động sản, công trình 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 cố định áp dụng cho toàn bộ các kỳ tính lãi là 10%/năm, kỳ hạn của trái phiếu là 3 năm, chu kỳ 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 tài sản cố định hữu hình và vô hình với nguyên giá lần lượt là 308.156.950.858 VND và 272.606.677.819 VND – Xem thêm mục 4.11 và 4.12; quyền sở hữu, quản lý vận hành, khai thác Cao ốc Sailing Tower. Tổng giá trị trái phiếu đã phát hành tại 31/12/2021 là 2.057.000.000.000 VND.

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

**4.23. Vốn chủ sở hữu**

**4.23.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|   | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu |                          |                        |                           |                              | Cộng VND                 |
|---|------------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------|
|   | Vốn góp của chủ sở hữu VND         | Thặng dư vốn cổ phần VND | Cổ phiếu quỹ VND       | Quỹ đầu tư phát triển VND | Lợi nhuận chưa phân phối VND |                          |
| Tại ngày 01/01/2020                     | 1.100.000.000.000                  | 110.681.891.112          | (4.796.760.000)        | 5.234.954.825             | 61.247.683.182               | 1.272.367.769.119        |
| Lãi trong năm trước                     | -                                  | -                        | -                      | -                         | 46.962.196.779               | 46.962.196.779           |
| Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2019    | -                                  | -                        | -                      | 3.674.860.991             | (3.674.860.991)              | -                        |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2019 | -                                  | -                        | -                      | -                         | (6.706.646.702)              | (6.706.646.702)          |
| Chia cổ tức năm 2019                    | -                                  | -                        | -                      | -                         | (50.444.612.000)             | (50.444.612.000)         |
| Giảm khác (*)                           | -                                  | (85.682.524)             | -                      | -                         | (1.295.276.724)              | (1.380.959.248)          |
| <b>Tại ngày 31/12/2021</b>              | <b>1.100.000.000.000</b>           | <b>110.596.208.588</b>   | <b>(4.796.760.000)</b> | <b>8.909.815.816</b>      | <b>46.088.483.544</b>        | <b>1.260.797.747.948</b> |
| Lãi trong năm nay                       | -                                  | -                        | -                      | -                         | 295.180.063.163              | 295.180.063.163          |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2020 | -                                  | -                        | -                      | -                         | (2.223.603.544)              | (2.223.603.544)          |
| Chia cổ tức năm 2020 (**)               | 43.864.740.000                     | -                        | -                      | -                         | (43.864.740.000)             | -                        |
| <b>Tại ngày 31/12/2021</b>              | <b>1.143.864.740.000</b>           | <b>110.596.208.588</b>   | <b>(4.796.760.000)</b> | <b>8.909.815.816</b>      | <b>295.180.203.163</b>       | <b>1.553.754.207.567</b> |

(\*) Là khoản điều chỉnh theo Quyết định số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 06 năm 2020 của Bộ Xây Dựng 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 với số tiền 85.682.524 VND 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 với số tiền là 1.295.276.724 VND.

(\*\*) Trong năm 2021, Tổng Công ty thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Tổng Công ty số 100/NQ-ĐHĐCĐ2021 ngày 26 tháng 06 năm 2021.

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (TIẾP THEO)****4.23.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|  | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc | -                             | 209.000.000.000               |
| Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh   | -                             | 165.000.000.000               |
| Công ty Cổ Phần Top American Việt Nam    | -                             | 121.000.000.000               |
| Ông Trần Tấn Phát                        | 142.480.000.000               | -                             |
| Ông Nguyễn Văn Huân                      | 125.840.000.000               | -                             |
| Các cổ đông khác                         | 875.544.740.000               | 605.000.000.000               |
| <b>Cộng</b>                              | <b>1.143.864.740.000</b>      | <b>1.100.000.000.000</b>      |

**4.23.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

|   | Năm nay<br>VND           | Năm trước<br>VND         |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Vốn góp tại ngày 01/01/2021                                   | 1.100.000.000.000        | 1.100.000.000.000        |
| Tăng vốn trong năm từ việc chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2020 | 43.864.740.000           | -                        |
| <b>Vốn góp tại ngày 31/12/2021</b>                            | <b>1.143.864.740.000</b> | <b>1.100.000.000.000</b> |

**4.23.4. Cổ phiếu**

|   | Tại ngày<br>31/12/2021 | Tại ngày<br>01/01/2021 |
|---|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành           | 110.000.000            | 110.000.000            |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng        | 110.000.000            | 110.000.000            |
| Số lượng cổ phiếu phát hành bằng cổ tức 2020            | 4.386.474              | -                      |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ) | 337.800                | 337.800                |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành               | 114.048.674            | 109.662.200            |

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.

**4.23.5. Cổ tức**

|   | Năm 2021<br>VND | Năm 2020<br>VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Cổ tức đã trả trên mỗi cổ phần của cổ phiếu phổ thông | 400             | 460             |

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (TIẾP THEO)****4.24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

|                    | <b>Tại ngày<br/>31/12/2021</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2021</b> |
|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Ngoại tệ các loại: |                                |                                |
| USD                | 394.659,52                     | 666.038                        |

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

|  | <b>Năm 2021<br/>VND</b>  | <b>Năm 2020<br/>VND</b>  |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu xây dựng   | 2.860.519.579.623        | 3.861.268.531.954        |
| Doanh thu bán hàng hóa   | 1.062.950.558.084        | 1.011.392.363.338        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ   | 156.434.693.605          | 144.747.963.433          |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản  | 1.316.438.052            | 2.501.260.030            |
| <b>Cộng</b>  | <b>4.081.221.269.364</b> | <b>5.019.910.118.755</b> |
| Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ và xây dựng cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7: |                          |                          |
| Công ty con  | 381.907.618.218          | 356.750.434.597          |
| Công ty liên kết   | 1.916.305.535            | 305.568.163.531          |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 7</b>   | <b>383.823.923.753</b>   | <b>662.318.598.128</b>   |

Nguyên nhân giảm doanh thu năm nay được thuyết minh tại mục 1.5.

**5.2. Giá vốn hàng bán**

|                                 | <b>Năm 2021<br/>VND</b>  | <b>Năm 2020<br/>VND</b>  |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Giá vốn hoạt động xây dựng      | 2.814.571.570.453        | 3.839.263.272.700        |
| Giá vốn bán hàng hóa            | 1.017.118.664.491        | 981.754.262.281          |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ        | 80.743.693.446           | 65.600.244.346           |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 797.881.302              | (2.325.147.997)          |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho  | 901.451.026              | -                        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>3.914.133.260.718</b> | <b>4.884.292.631.330</b> |

Nguyên nhân giảm giá vốn năm nay được thuyết minh tại mục 1.5.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|  | Năm 2021<br>VND        | Năm 2020<br>VND        |
|--|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                   | 9.429.057.456          | 28.118.209.533         |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                  | 128.778.229.847        | 77.030.842.964         |
| Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán | 59.865.612.168         | 55.045.161.998         |
| Lãi chênh lệch tỷ giá                        | 16.704.538.395         | 581.992.069            |
| Lãi do bán các loại chứng khoán              | 605.511.651.246        | 31.849.915.000         |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>820.289.089.112</b> | <b>192.626.121.564</b> |

Trong đó: Lãi bán hàng trả chậm của bên liên quan  
– Xem thêm mục 7

49.418.108.118

23.436.879.084

Doanh thu hoạt động tài chính năm nay tăng hơn 326% so với năm trước là do Tổng Công ty nhận được khoản lãi từ việc bán các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản đầu tư khác và khoản cổ tức được chia từ các khoản đầu tư tăng.

**5.4. Chi phí tài chính**

|                                    | Năm 2021<br>VND        | Năm 2020<br>VND        |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền vay và lãi trái phiếu     | 174.099.424.126        | 174.499.898.905        |
| Chi phí phát hành trái phiếu       | 8.050.000.000          | 2.959.345.910          |
| Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư | 268.359.769.623        | 7.000.000.000          |
| Chiết khấu thanh toán              | 259.606.416            | -                      |
| Chi bằng tiền khác                 | 318.181.818            | -                      |
| <b>Cộng</b>                        | <b>451.086.981.983</b> | <b>184.459.244.815</b> |

Trong đó: Chiết khấu thanh toán cho bên liên quan –  
Xem thêm mục 7

259.606.416

-

Chi phí tài chính năm nay tăng hơn 145% so với năm trước là do Tổng Công ty lập dự phòng bổ sung đối với khoản đầu tư chưa hiệu quả.

*(Xem trang tiếp theo)*



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                  | <b>Năm 2021</b><br><b>VND</b> | <b>Năm 2020</b><br><b>VND</b> |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý        | 72.384.222.487                | 57.027.056.198                |
| Chi phí vật liệu quản lý         | 907.143.649                   | 799.158.038                   |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 1.333.519.667                 | 857.665.866                   |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.846.436.500                 | 3.536.205.417                 |
| Thuế, phí và lệ phí              | 460.328.916                   | 623.715.390                   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 7.499.027.951                 | 4.149.349.387                 |
| Chi phí dự phòng                 | 107.540.170.632               | -                             |
| Chi phí bằng tiền khác           | 26.054.039.217                | 21.834.225.279                |
| <b>Cộng</b>                      | <b>219.024.889.019</b>        | <b>88.827.375.575</b>         |

Chi phí quản lý doanh nghiệp năm nay tăng hơn 153% so với năm trước là do Tổng Công ty thực hiện trích lập dự phòng bổ sung đối với các khoản công nợ phải thu lâu năm và các khoản lương thưởng nhân viên năm nay cũng tăng so với cùng kỳ năm trước.

**5.6. Thu nhập khác**

|  | <b>Năm 2021</b><br><b>VND</b> | <b>Năm 2020</b><br><b>VND</b> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Thanh lý tài sản cố định                   | 17.062.368.755                | 402.607.669                   |
| Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng | 225.193.582                   | 7.370.262.443                 |
| Thu nhập khác                              | 213.976.602                   | 275.116.645                   |
| <b>Cộng</b>                                | <b>17.501.538.939</b>         | <b>8.047.986.757</b>          |

Thu nhập khác năm nay tăng hơn 117% so với năm trước là do trong năm Tổng Công ty thực hiện chuyển nhượng một số máy móc thiết bị không còn nhu cầu sử dụng.

**5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | <b>Năm 2021</b><br><b>VND</b> | <b>Năm 2020</b><br><b>VND</b> |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 22.006.902.408                | 27.447.802.288                |
| Chi phí nhân công                | 142.435.496.264               | 117.368.603.340               |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 46.301.076.302                | 35.884.164.224                |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 2.742.448.098.143             | 3.602.892.769.820             |
| Chi phí dự phòng                 | 154.029.608.623               | -                             |
| Chi phí khác bằng tiền           | 47.641.070.349                | 60.387.967.869                |
| <b>Cộng</b>                      | <b>3.154.862.252.089</b>      | <b>3.843.981.307.541</b>      |

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

**5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

|   | Năm 2021<br>VND       | Năm 2020<br>VND      |
|---|-----------------------|----------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm                              | 325.806.079.010       | 52.265.093.994       |
| Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng                                     | 5.636.515.707         | 73.262.598.769       |
| Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm                                      | (25.901.090.254)      | -                    |
| Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh                          | 305.541.504.463       | 125.527.692.763      |
| Trong đó:   |                       |                      |
| <i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>          | 327.320.574.846       | 99.013.206.689       |
| <i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS</i>               | (21.779.070.383)      | 26.514.486.074       |
| Trừ: Thu nhập miễn thuế   | (128.778.229.847)     | (77.030.842.964)     |
| Trừ: Lỗ năm trước chuyển sang                                       | (23.633.195.379)      | (21.982.363.725)     |
| Trong đó:   |                       |                      |
| <i>Chuyển lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>                   | (23.633.195.379)      | (21.982.363.725)     |
| <i>Chuyển lỗ từ hoạt động kinh doanh BĐS</i>                        | -                     | -                    |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh                          | 153.130.079.237       | 26.514.486.074       |
| Trong đó:   |                       |                      |
| <i>Thu nhập tính thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>          | 174.909.149.620       | -                    |
| <i>Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS</i>               | (21.779.070.383)      | 26.514.486.074       |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành                                       | 20%                   | 20%                  |
| Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh                           | 30.626.015.847        | 5.302.897.215        |
| Trong đó:   |                       |                      |
| <i>Chi phí thuế TNDN từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>           | 30.626.015.847        | -                    |
| <i>Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh BĐS</i>                | -                     | 5.302.897.215        |
| <b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b> | <b>30.626.015.847</b> | <b>5.302.897.215</b> |

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế.

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ**

**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

|   | Năm 2021<br>VND   | Năm 2020<br>VND   |
|---|-------------------|-------------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 5.722.307.837.965 | 3.356.229.641.006 |

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

|  | Năm 2021<br>VND   | Năm 2020<br>VND   |
|--|-------------------|-------------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 3.885.547.029.944 | 3.658.318.027.799 |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****6.3. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

|  | Năm 2021<br>VND | Năm 2020<br>VND |
|--|-----------------|-----------------|
| Chuyển giao giá trị dự án Cầu Đồng Nai – Giai đoạn 4 cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai thông qua ghi nhận nợ phải thu             | 10.898.286.959  | 9.135.236.719   |
| Chuyển giao chi phí lãi vay của dự án Cầu Đồng Nai – Giai đoạn 4 cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai thông qua ghi nhận nợ phải thu | 20.665.670.824  | 25.124.389.692  |
| Cán trừ tiền thu phí giữ hộ và lãi cho vay   | 36.802.355.822  | 110.288.910.297 |
| Góp vốn thêm thông qua cán trừ công nợ   | -               | 25.775.000.000  |
| Nhận cổ tức thông qua cán trừ công nợ  | -               | 5.864.749.029   |

**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 Bê tông Đức sẵn VINA-PSMC                        | Công ty con              |
| 6. Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh 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 Cửu Long               | Công ty liên kết         |
| 14. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc                       | Nhân sự quản lý chủ chốt |

(\*) Đến ngày 31/12/2021, Tổng Công ty đã thoái vốn khoản đầu tư vào Công ty CP Bê Tông Biên Hòa, Công ty CP Thủy Điện Đắkr'tính nên các công ty này không còn là bên liên quan của Tổng Công ty.

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (TIẾP THEO)**

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

|  | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu khách hàng ngắn hạn:                    |                               |                               |
| Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng       | 143.628.760.170               | 419.594.448.751               |
| Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông          | 70.639.797.445                | 42.284.826.472                |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng             | 30.890.126.152                | 29.750.930.467                |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên           | 514.017.819                   | 13.337.409.879                |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang            | 1.816.780.130                 | 5.618.438.507                 |
| Công ty CP Bê Tông Biên Hòa                      | (*)                           | 5.372.771.286                 |
| Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung | 4.004.737.951                 | 4.004.737.951                 |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.3</b>                   | <b>251.494.219.667</b>        | <b>519.963.563.313</b>        |
|  | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn:                |                               |                               |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng             | 445.198.176.085               | 71.591.106.242                |
| Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung | 66.680.543.502                | 66.680.543.502                |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng             | 39.143.753.135                | 39.143.753.135                |
| Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng       | 4.312.873.253                 | 3.446.392.500                 |
| Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Quang              | 13.293.107.813                | 42.453.977.800                |
| Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức                  | 185.943.521                   | 163.164.037                   |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên           | -                             | 78.149.267.793                |
| Công ty CP Bê tông Biên Hòa                      | (*)                           | 2.096.933.972                 |
| Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửa Long   | -                             | 191.130.884                   |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.4</b>                   | <b>568.814.397.309</b>        | <b>303.916.269.865</b>        |

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (TIẾP THEO)**

|  | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND          | Tại ngày<br>01/01/2021<br>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>                  |
|  | <b>Tại ngày<br/>31/12/2021<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2021<br/>VND</b> |
| Phải thu khác:                                 |  |  |
| Ngắn hạn:                                      |  |  |
| Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai     | 84.328.824.255                         | 64.876.473.644                         |
| Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Hưng           | 4.423.149.079                          | 4.423.149.079                          |
| Công ty TNHH BT Đúc Sắt VINA - PSMC            | 3.082.560.421                          | 3.082.560.421                          |
| Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Nguyên         | 3.018.551.298                          | -                                      |
| Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông        | 1.652.519.130                          | 1.652.519.130                          |
| Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Quang          | -                                      | 357.000.600                            |
| Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Tổng           | 466.667.000                            | 466.667.000                            |
| Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long | 262.630.200                            | 262.630.200                            |
| Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức                | -                                      | 22.779.484                             |
| Công ty CP Thủy Điện Đăkr'th                   | (*)                                    | 43.389.245                             |
| Công ty CP Bê tông Biên Hòa                    | (*)                                    | 633.877.000                            |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.6</b>                 | <b>97.234.901.383</b>                  | <b>75.821.045.803</b>                  |
| Dài hạn:                                       |  |  |
| Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai     | 419.833.767.304                        | 425.072.165.343                        |
| Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông        | 5.425.320.264                          | 5.425.320.264                          |
| Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Hưng           | 2.118.772.474                          | 1.835.141.107                          |
| Công ty CP Thủy Điện Đăkr'th                   | (*)                                    | 5.608.548.173                          |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.6</b>                 | <b>427.377.860.042</b>                 | <b>437.941.174.887</b>                 |

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (TIẾP THEO)**

|   | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND          | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND          |
|---|--|--|
| Phải trả người bán:                               |  |  |
| Ngắn hạn:   |  |  |
| Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông           | 18.669.860.020                         | 8.668.471.106                          |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên            | 5.958.210.290                          | -                                      |
| Công ty CP Chương Dương                           | 4.096.483.893                          | 5.121.710.049                          |
| Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà<br>Cửu Long | 535.592.125                            | -                                      |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.14</b>                   | <b>29.260.146.328</b>                  | <b>13.790.181.155</b>                  |
| Dài hạn:  |  |  |
| Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Quang               | 51.142.564.154                         | 64.366.602.170                         |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên            | 51.485.343.630                         | 40.853.121.365                         |
| Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông           | 8.544.541.261                          | 15.195.330.770                         |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng              | 3.790.733.687                          | 3.790.733.687                          |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng              | 1.588.690.766                          | 1.060.759.587                          |
| Công ty CP Chương Dương                           | 639.843.242                            | 639.843.242                            |
| Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà<br>Cửu Long | 90.265                                 | 90.265                                 |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.14</b>                   | <b>117.191.807.005</b>                 | <b>125.906.481.086</b>                 |
|   | <b>Tại ngày<br/>31/12/2021<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2021<br/>VND</b> |
| Phải trả khác – Xem thêm mục 4.20:                |  |  |
| Ngắn hạn:   |  |  |
| Công ty CP Chương Dương                           | 107.163.419                            | 106.835.975                            |
| Dài hạn:  |  |  |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng<br>Nai     | 510.418.898.467                        | 548.601.699.289                        |

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (TIẾP THEO)**

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

|   | <b>Năm 2021</b><br><b>VND</b> | <b>Năm 2020</b><br><b>VND</b> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Bán hàng:</b>  |                               |                               |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông   | 181.276.806.031               | 266.152.513.354               |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên  | 28.993.484.530                | 71.123.453.601                |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang   | 10.902.743.950                | 13.072.928.831                |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng  | 1.729.062.559                 | 43.118.154                    |
| Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung  | -                             | 18.110.874.105                |
| <b>Cộng</b>   | <b>222.902.097.070</b>        | <b>368.502.888.045</b>        |
| <b>Cung cấp dịch vụ:</b>  |                               |                               |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng  | 187.242.976                   | 35.723.328                    |
| <b>Cộng</b>   | <b>187.242.976</b>            | <b>35.723.328</b>             |
| <b>Doanh thu xây dựng - khấu trừ thầu phụ:</b>  |                               |                               |
| Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng  | 156.701.912.217               | 286.834.965.262               |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang   | 1.668.700.094                 | 3.930.484.264                 |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên  | 1.446.471.302                 | 1.794.670.344                 |
| Công ty CP Xây dựng Số 1 Mê Kông  | 917.500.094                   | 676.384.203                   |
| Công ty CP Chương Dương   | -                             | 543.482.682                   |
| <b>Cộng</b>   | <b>160.734.583.707</b>        | <b>293.779.986.755</b>        |
| Tổng doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ và xây dựng cho bên liên quan trong năm là 383.823.923.753 VND (Năm trước: 662.318.598.128 VND) – Xem thêm mục 5.1. |                               |                               |
| <b>Mua hàng:</b>  |                               |                               |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông   | 88.877.272                    | 144.782.728                   |
| <b>Cộng</b>   | <b>88.877.272</b>             | <b>144.782.728</b>            |
| <b>Mua dịch vụ:</b>   |                               |                               |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông   | 436.363.636                   | 472.727.272                   |

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (TIẾP THEO)**

|  | Năm 2021<br>VND        | Năm 2020<br>VND          |
|--|------------------------|--------------------------|
| Dịch vụ xây lắp do các bên liên quan cung cấp: |                        |                          |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông        | 209.818.099.247        | 241.848.955.784          |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng           | 15.170.626.035         | 38.227.078.437           |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang          | 162.705.655.386        | 599.348.124.867          |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên         | 435.309.717.133        | 529.890.340.701          |
| Công ty CP Chương Dương                        | (240.508.000)          | 10.662.860.016           |
| Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long | 1.851.575.099          | -                        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>824.615.164.900</b> | <b>1.419.977.359.805</b> |
|  | Năm 2021<br>VND        | Năm 2020<br>VND          |
| Thu hộ lãi cho vay, phí quản lý:               |                        |                          |
| Công ty CP Chương Dương                        | 644.765.272            | 1.338.776.961            |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng           | 314.644.733            | 585.329.713              |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>959.410.005</b>     | <b>1.924.106.674</b>     |
|  | Năm 2021<br>VND        | Năm 2020<br>VND          |
| Phí quản lý cho vay:                           |                        |                          |
| Công ty CP Chương Dương                        | 413.896.556            | 469.589.237              |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng           | 202.227.973            | 102.651.540              |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>616.124.529</b>     | <b>572.240.777</b>       |
|  | Năm 2021<br>VND        | Năm 2020<br>VND          |
| Lãi bán hàng trả chậm – Xem thêm mục 5.3:      |                        |                          |
| Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng     | 48.890.587.078         | 19.495.823.793           |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông        | 527.521.040            | 3.644.995.828            |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang          | -                      | 296.059.463              |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>49.418.108.118</b>  | <b>23.436.879.084</b>    |



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (TIẾP THEO)**

|   | Năm 2021<br>VND         | Năm 2020<br>VND         |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>Chiết khấu thanh toán:</b>   |                         |                         |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông                                   | 259.606.416             | -                       |
|   | <b>Năm 2021<br/>VND</b> | <b>Năm 2020<br/>VND</b> |
| <b>Góp vốn:</b>   |                         |                         |
| Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng                                | 496.000.000.000         | 50.063.295.000          |
| Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản CC1 Miền Bắc             | 25.000.000.000          | -                       |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang                                     | 12.645.888.370          | 5.204.081.630           |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông                                   | -                       | 35.700.000.000          |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên                                    | -                       | 2.288.000.000           |
| <b>Cộng</b>   | <b>533.645.888.370</b>  | <b>93.255.376.630</b>   |
|   | <b>Năm 2021<br/>VND</b> | <b>Năm 2020<br/>VND</b> |
| <b>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai:</b>                        |                         |                         |
| Chi hộ khoản hoàn trả vốn cho nhà đầu tư bên ngoài                        | -                       | 10.754.677.022          |
| Nhận tiền thu phí đường bộ  | -                       | 246.424.310.900         |
| Cán trừ tiền thu phí giữ hộ và lãi cho vay                                | 36.802.355.822          | 110.288.910.297         |
| Chuyển giao giá trị dự án về công ty con                                  | 10.898.286.959          | 9.135.236.719           |
| Chuyển giao khoản thuế GTGT được khấu trừ của dự án về công ty con        | -                       | 2.530.845.282           |
| Chuyển giao chi phí lãi vay của dự án Cầu Đồng Nai – Giai đoạn 4          | 20.665.670.824          | 25.124.389.692          |
| Chuyển giao chi phí lãi vay của khoản vay khối lượng bảo trì thường xuyên | 95.258.000              | -                       |
| Chuyển tiền để thanh toán bảo trì dự án Cầu Đồng Nai                      | 19.357.092.611          | 62.345.628.362          |
| Chuyển tiền để hoàn trả tiền vé cho khách hàng                            | -                       | 7.322.543.000           |
| Chuyển tiền quản lý thu về công ty con                                    | 1.380.445.000           | 3.705.996.528           |

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (TIẾP THEO)**

|  | Năm 2021<br>VND      | Năm 2020<br>VND       |
|--|----------------------|-----------------------|
| Cổ tức và lợi nhuận được chia:                 |                      |                       |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông        | 5.365.479.452        | 1.224.000.000         |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên         | 1.948.730.055        | 2.824.078.964         |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang          | 893.212.440          | 1.071.001.800         |
| Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửa Long | -                    | 262.630.200           |
| Công ty CP Chương Dương                        | -                    | 11.200.044.000        |
| Công ty CP Thủy điện Đăkr'tih                  | (*)                  | 60.104.490.000        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>8.207.421.947</b> | <b>76.686.244.964</b> |

Cam kết bảo lãnh:

Đối với khoản vay ADB mà Tổng Công ty vay cho Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng và Công ty Cổ phần Chương Dương, Tổng Công ty đã dùng tài sản cố định là máy móc thiết bị của Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bất động sản là Khu Thương mại dịch vụ gồm tầng 1, tầng 2 Tòa nhà chung cư Lô B (Cao ốc Central Garden) của Công ty Cổ phần Chương Dương và quyền thu phí hoàn vốn dự án BOT cầu Đồng Nai của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai để bảo đảm cho khoản vay dài hạn của Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB) – Xem thêm mục 4.22.

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong kỳ như sau:

| Tên                   | Chức vụ                               | Năm 2021<br>VND      | Năm 2020<br>VND      |
|-----------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ông Lê Dũng           | Chủ tịch HĐQT                         | -                    | 938.488.899          |
| Ông Nguyễn Văn Huân   | Chủ tịch HĐQT                         | 985.739.363          | -                    |
| Ông Lê Hữu Việt Đức   | Thành viên HĐQT/<br>Tổng Giám đốc     | 1.075.807.280        | 933.496.899          |
| Ông Nguyễn Đức Dũng   | Thành viên HĐQT/<br>Phó Tổng Giám đốc | 874.264.454          | 766.811.571          |
| Ông Nguyễn Công Khai  | Thành viên HĐQT                       | -                    | 706.119.571          |
| Ông Huỳnh Tấn Trí     | Thành viên HĐQT/<br>Phó Tổng Giám đốc | -                    | 739.977.917          |
| Ông Hoàng Trung Thanh | Thành viên HĐQT/<br>Phó Tổng Giám đốc | 843.967.909          | 741.220.917          |
| Ông Nguyễn Văn Bình   | Thành viên HĐQT                       | 615.916.297          | -                    |
| Ông Nguyễn Quốc Cường | Thành viên HĐQT                       | -                    | 61.417.571           |
| Ông Nguyễn Trí Mạnh   | Phó Tổng Giám đốc                     | -                    | 701.660.000          |
| Ông Phạm Văn Kỹ Trung | Phó Tổng Giám đốc                     | 828.475.091          | 683.753.000          |
| Ông Phan Văn Chính    | Phó Tổng Giám đốc                     | 733.961.909          | -                    |
| Ông Lê Bảo Anh        | Phó Tổng Giám đốc                     | 781.536.182          | 56.663.000           |
| <b>Cộng</b>           |                                       | <b>6.739.668.485</b> | <b>6.329.609.345</b> |

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

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 (TIẾP THEO)****8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

| Tên                       | Chức vụ    | Năm 2021<br>VND      | Năm 2020<br>VND      |
|---------------------------|------------|----------------------|----------------------|
| Ông Phan Văn Vũ           | Trưởng ban | 699.825.000          | -                    |
| Bà Nguyễn Thị Hồng Phương | Thành viên | 387.317.000          | 363.795.500          |
| Ông Bùi Tấn Thảo          | Thành viên | 277.020.000          | -                    |
| Bà Trần Thị Tố Loan       | Trưởng ban | 209.295.000          | 637.468.000          |
| Bà Trần Thị Tuyết         | Thành viên | -                    | 37.062.500           |
| <b>Cộng</b>               |            | <b>1.573.457.000</b> | <b>1.038.326.000</b> |

**9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Tổng Công ty cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 5 năm, với tiền cho thuê cố định mỗi năm:

|   | Năm 2021<br>VND | Năm 2020<br>VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm | 104.892.616.226 | 93.457.667.668  |

Tại ngày 31/12/2021, Tổng Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:

|                      | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Từ 1 năm trở xuống   | 117.970.551.233               | 78.405.204.424                |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 245.628.466.608               | 161.071.075.260               |
| Trên 5 năm           | -                             | 2.656.732.050                 |
| <b>Cộng</b>          | <b>363.599.017.841</b>        | <b>242.133.011.734</b>        |

(Xem trang tiếp theo)

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

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

Ảnh hưởng của đại dịch Coronavirus (COVID-19) đang diễn ra và mặc dù chưa tác động tiêu cực về mặt tài chính cho Tổng Công ty đến 31/12/2021 nhưng Tổng Công ty cũng không thể ước tính được các ảnh hưởng tiềm tàng, tích cực hoặc tiêu cực, sau ngày kết thúc kỳ báo cáo. Tình hình dịch bệnh đang diễn biến nhanh và phụ thuộc vào các biện pháp kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ Việt Nam và các nước.

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2021 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Tổng Công ty trong những năm tài chính sắp tới.



**Đỗ Thị Thanh Thủy**  
**Người lập**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2022



**Nguyễn Thị Ngọc Dung**  
**Kế toán trưởng**



**Nguyễn Văn Huân**  
**Chủ tịch Hội đồng quản trị**

