

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

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

MST : 0301429113

---

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
HỢP NHẤT**

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

**QUÝ 4 NĂM 2022**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2022

TÀI SẢN	Mã số	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 31/12/2021
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>9.715.528.748.322</b>	<b>8.176.069.286.149</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>1.630.770.844.194</b>	<b>1.323.039.553.425</b>
1. Tiền	111	1.205.981.653.125	793.350.722.512
2. Các khoản tương đương tiền	112	424.789.191.069	529.688.830.913
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>205.337.831.336</b>	<b>364.798.684.761</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	205.337.831.336	364.798.684.761
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>6.551.516.105.676</b>	<b>4.927.210.448.301</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	2.286.621.454.012	2.122.670.642.170
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	3.803.851.361.770	2.321.390.477.784
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	160.456.512.260	444.170.487.570
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	339.779.267.716	183.028.548.567
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(39.192.490.082)	(144.049.707.790)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>985.932.586.652</b>	<b>1.256.293.798.669</b>
1. Hàng tồn kho	141	986.834.037.678	1.257.195.249.695
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	(901.451.026)	(901.451.026)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>341.971.380.464</b>	<b>304.726.800.993</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9.691.709.285	5.458.641.531
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	246.087.004.795	243.232.800.071
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	86.192.666.384	56.035.359.391
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>5.887.638.900.713</b>	<b>3.491.247.672.071</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>1.984.743.154.942</b>	<b>867.256.393.875</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	55.050.617.139	62.796.546.860
2. Phải thu dài hạn khác	216	1.929.692.537.803	804.459.847.015
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>387.404.265.117</b>	<b>360.421.113.078</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	308.523.945.788	273.254.692.674
Nguyên giá	222	2.934.679.362.087	2.861.449.560.617
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(2.626.155.416.299)	(2.588.194.867.943)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	29.806.144.633	34.074.023.832
Nguyên giá	225	40.243.548.634	45.960.094.087
Giá trị hao mòn lũy kế	226	(10.437.404.001)	(11.886.070.255)
3. Tài sản cố định vô hình	227	49.074.174.696	53.092.396.572
Nguyên giá	228	56.263.021.773	59.614.805.493
Giá trị hao mòn lũy kế	229	(7.188.847.077)	(6.522.408.921)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>514.131.295.248</b>	<b>539.593.149.063</b>
1. Nguyên giá	231	745.951.936.236	745.951.936.236
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232	(231.820.640.988)	(206.358.787.173)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>2.117.742.587.368</b>	<b>1.369.678.250.180</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	2.117.742.587.368	1.369.678.250.180
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>779.274.061.910</b>	<b>251.133.247.329</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	649.551.695.249	116.154.301.025
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	120.522.366.661	125.778.946.304
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	11.000.000.000	11.000.000.000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>104.343.536.128</b>	<b>103.165.518.546</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	89.666.306.385	92.698.426.255
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	14.677.229.743	10.467.092.291
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>	<b>15.603.167.649.035</b>	<b>11.667.316.958.220</b>

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

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 31/12/2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 31/12/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>11.480.140.068.000</b>	<b>9.814.924.083.612</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>6.231.014.910.169</b>	<b>5.709.895.213.874</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	1.455.294.006.324	1.117.424.523.542
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	1.670.258.820.200	1.436.241.680.427
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	52.389.478.984	66.455.813.413
4. Phải trả người lao động	314	75.736.210.520	79.161.664.710
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	447.396.854.140	356.716.178.589
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	7.579.914.051	4.945.232.657
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	299.378.604.400	122.804.570.866
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	2.216.614.932.070	2.522.574.549.882
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	6.366.089.480	3.570.999.788
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>5.249.125.157.831</b>	<b>4.105.028.869.738</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	287.871.749.879	224.764.623.773
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	133.695.678.000	262.075.279.703
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	153.291.166.428	49.531.900.458
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	28.927.717.332	34.309.618.238
5. Phải trả dài hạn khác	337	69.259.313.813	67.524.358.298
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.562.179.100.414	3.421.235.102.303
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342	13.900.431.965	45.587.986.965
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>4.123.027.581.035</b>	<b>1.852.392.874.608</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.123.027.581.035</b>	<b>1.852.392.874.608</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	3.289.344.690.000	1.143.864.740.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	3.289.344.690.000	1.143.864.740.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	99.327.851.808	110.596.208.588
3. Cổ phiếu quỹ	415	(4.796.760.000)	(4.796.760.000)
4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	3.723.344.866	3.031.608.970
5. Quỹ đầu tư phát triển	418	18.055.871.168	17.714.123.514
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	314.868.250.210	298.954.061.583
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a	104.922.552.094	45.660.623.428
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	209.945.698.116	253.293.438.155
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	402.504.332.983	283.028.891.953
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>	<b>15.603.167.649.035</b>	<b>11.667.316.958.220</b>



Đinh Thị Hồng Ngọc

Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Nguyễn Đình Hiếu

Phụ trách phòng kế toán

Lê Bảo Anh

Tổng Giám đốc

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

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

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	2.605.533.002.181	1.700.860.558.809	6.632.259.853.228	5.664.205.839.750
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	695.755.614	-	982.828.450	136.363.636
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	2.604.837.246.567	1.700.860.558.809	6.631.277.024.778	5.664.069.476.114
4. Giá vốn hàng bán	11	2.455.999.475.067	1.699.447.289.493	6.176.980.183.217	5.428.507.938.997
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	148.837.771.500	1.413.269.316	454.296.841.561	235.561.537.117
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	86.314.732.516	583.241.407.853	381.258.609.515	770.211.168.962
7. Chi phí tài chính	22	153.570.848.664	68.335.497.099	484.270.857.527	234.167.450.451
Trong đó, chi phí lãi vay	23	106.271.275.756	59.925.275.123	371.995.047.001	225.141.017.993
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24	2.738.386.775	(20.843.475.821)	4.451.804.813	6.365.268.286
9. Chi phí bán hàng	25	7.878.365.591	7.862.208.598	30.593.324.167	24.887.650.842
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(17.534.442.871)	168.478.862.822	185.723.447.528	288.334.867.596
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	93.976.119.407	319.134.632.829	139.419.626.667	464.748.005.476
12. Thu nhập khác	31	89.213.727.308	30.308.808.802	111.965.627.254	48.450.987.289
13. Chi phí khác	32	(6.277.628.984)	370.960.664	8.200.715.179	6.696.753.336
14. Lợi nhuận khác	40	95.491.356.292	29.937.848.138	103.764.912.075	41.754.233.953
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	189.467.475.699	349.072.480.967	243.184.538.742	506.502.239.429
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	54.314.221.379	31.982.527.246	63.640.805.180	49.027.612.344
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	(1.520.864.200)	(9.531.016.266)	(4.210.137.452)	(9.531.016.266)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>	<b>136.674.118.520</b>	<b>326.620.969.987</b>	<b>183.753.871.014</b>	<b>467.005.643.351</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	162.459.173.848	333.305.011.840	209.945.698.116	479.150.919.384
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	(25.785.055.328)	(6.684.041.853)	(26.191.827.102)	(12.145.276.033)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		2.935	857	4.259
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		2.935	857	4.259

Đinh Thị Hồng Ngọc

Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Nguyễn Đình Hiếu

Phụ trách phòng kế toán



Lê Bảo Anh

Tổng Giám đốc

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

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	243.184.538.742	506.502.239.429
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	79.484.935.221	87.927.852.437
Các khoản dự phòng	03	2.682.952.924	120.071.607.229
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản	04	101.288.105.124	(16.592.313.858)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(346.179.839.654)	(765.885.267.604)
Chi phí lãi vay	06	371.995.047.001	225.141.017.993
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi	08	<b>452.455.739.358</b>	<b>157.165.135.626</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.618.955.838.365)	(1.595.168.660.432)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	268.890.431.336	110.763.057.217
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, t	11	299.458.255.676	1.164.741.344.996
Tăng giảm chi phí trả trước	12	(1.224.460.351)	67.577.750.448
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(377.609.676.262)	(193.232.486.994)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(55.766.793.690)	(15.552.096.222)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	140.000.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(443.174.272)	(7.668.143.453)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	<b>(1.033.055.516.570)</b>	<b>(311.374.098.814)</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 h	21	(1.063.320.916.659)	(1.568.228.828.347)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dà	22	34.445.793.859	41.481.356.165
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khá	23	(808.930.684.761)	(809.651.579.616)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị kh	24	1.262.254.836.419	78.628.492.584
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.263.267.984.670)	(27.194.258.544)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.076.567.167.000	1.112.926.567.828
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	294.070.568.388	134.369.241.891
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	<b>(1.468.181.220.424)</b>	<b>(1.037.669.008.039)</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở	31	2.238.324.773.220	12.150.030.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.087.426.746.351	6.612.574.232.666
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(5.501.094.345.902)	(4.792.479.131.366)
4. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	(11.581.833.844)	(10.363.126.059)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(4.707.126.345)	(6.368.628.078)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	2.808.368.213.480	1.815.513.377.163
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	50	307.131.476.486	466.470.270.310
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1.323.039.553.425	856.676.928.628
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	599.814.283	(107.645.513)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	70	1.630.770.844.194	1.323.039.553.425

Đinh Thị Hồng Ngọc

Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Nguyễn Đình Hiếu

Phụ trách phòng kế toán

Lê Bảo Anh

Tổng Giám Đốc



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trước đây là Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – TNHH Một thành viên, tiền thân là một doanh nghiệp nhà nước. Ngày 01 tháng 11 năm 2016, Tổng Công ty đã cổ phần hóa chuyển thành công ty cổ phần có tên là Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 – CTCP theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 14 tháng 4 năm 2022 để cập nhật thông tin vốn điều lệ.

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

Công ty có đầu tư vào 05 công ty con như được trình bày tại mục 1.6 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2022 gồm:

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>
Văn phòng Tổng Công ty	Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Tổng Công ty Xây Dựng Số 1	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
Chi nhánh Tổng Công ty xây dựng số 1 – CTCP tại Campuchia	Lô 185 Phòng 1508, Tầng 15, St.329 Ph.3 Sk.Boeng Kak 2 Kh.Tuol Kouk, Phnom Penh, Campuchia

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31/12/2022 là 1.863

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

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

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

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

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

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

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

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

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	Số 60 Đường Số 2, Khu đô thị Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
2.	Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Quang	Số 34-36 Đường số 2, Khu dân cư CityLand, Phường 5, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	94,71%
3.	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	Số 939A Xa lộ Hà Nội, Khu phố Bình Dương, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	63,59%
4.	Công ty TNHH BT Đức sẵn VINA-PSMC	Lô 1699, Cụm Công Nghiệp Long Định, Huyện Cần Đước, Tỉnh Long An	70,00%
5.	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	Tầng 2, Tòa nhà Lexington, 67 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
6.	Công ty TNHH Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	Km 7 Phạm Văn Đồng, Phường Hòa Nghĩa, Quận Dương Kinh, TP. Hải Phòng	75,00%
7.	Cty CP Thương mại Dịch vụ CC1 (**)	Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	98,00%

(\*) Trong năm 2022, tập đoàn đã quyết định giải thể Cty TNHH XD & KD BĐS CC1 Miền Bắc. Tại ngày báo cáo, CC1 Miền Bắc đã hoàn tất các thủ tục giải thể theo thông báo ngày 26/4/2022 của Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch Đầu Tư Hà Nội.

(\*\*) Trong năm 2022, Công ty đã quyết định góp vốn vào Cty CP Thương mại Dịch vụ CC1. Giá trị khoản vốn góp là 147 tỷ Đồng, tương ứng với 98% tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết tại công ty này.

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

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	Số 491 A2 Đường Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	40,96%
2.	Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	Lầu 5, Số nhà 35, Đường Hai Bà Trưng, Phường Lê Hồng Phong, TP. QNgãi, Tỉnh Quảng Ngãi	22,38%
3.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	Số 168/38C Đường D2, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	20,40%
4.	Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	34,00%
5.	Công ty CP Chương Dương	Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	23,77%
6.	Công ty CP Đầu Tư Và Xây Dựng CC1 Miền Bắc	106 Yên Lạc, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	40,00%
7.	Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	51 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	49,00%



## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

### **2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

### **2.3. Kỳ kế toán năm**

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

### **2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

### **2.5. Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

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

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.1. Ngoại tệ**

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

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

#### **3.2. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

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

#### **3.4. Đầu tư tài chính**

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

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

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

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

***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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

***Đầu tư khác***

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

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

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

***Đối với các khoản đầu tư khác***

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

**3.5. Nợ phải thu**

***Nguyên tắc ghi nhận***

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

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

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

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

**3.6. Hàng tồn kho**

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

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

được.

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

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

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

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

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

### **3.7. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

#### ***Phương pháp khấu hao***

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

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

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

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

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

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

### 3.8. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

##### *Quyền sử dụng đất*

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

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

##### *Phần mềm máy vi tính*

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

### 3.9. Thuê tài sản

#### ***Phân loại thuê tài sản***

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

***Thuê tài chính***

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

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

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

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

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

**3.10. Cho thuê tài sản*****Cho thuê hoạt động***

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

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

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

**3.11. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.12. Chi phí xây dựng dở dang**

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

**3.13. Chi phí trả trước**

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

**3.14. Nợ phải trả**

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

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

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

**3.15. Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

**3.16. Chi phí phải trả**

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

**3.17. Dự phòng phải trả**

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

**3.18. Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

### **3.19. Nguồn vốn chủ sở hữu**

#### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

#### ***Thặng dư vốn cổ phần***

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

#### ***Cổ phiếu quỹ***

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

#### ***Cổ tức***

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

#### ***Quỹ dự trữ***

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

#### ***Phân phối lợi nhuận***

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

#### ***Chênh lệch đánh giá lại tài sản***

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

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

### **3.20. Doanh thu và thu nhập khác**

#### ***Doanh thu bán hàng***

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

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

- Công ty chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu căn hộ cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý căn hộ như người sở hữu căn hộ hoặc quyền kiểm soát căn hộ;



- Doanh thu xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán căn hộ; và
- Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán căn hộ.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

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

***Lãi tiền gửi***

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

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

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

**3.21. Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

**3.22. Giá vốn hàng bán**

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

**3.23. Chi phí tài chính**

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

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

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí

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

### **3.25. Thuế**

#### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

#### ***Thuế giá trị gia tăng***

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

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

#### ***Các loại thuế khác***

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

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

### **3.26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

### **3.27. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

### **3.28. Báo cáo bộ phận**

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

### **3.29. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những nhân sự quản lý chủ

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

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

chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Tập đoàn, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	5.985.260.996	31.039.815.123
Tiền gửi ngân hàng	1.199.996.392.129	762.310.907.389
Tương đương tiền	424.789.191.069	529.688.830.913
<b>Cộng</b>	<b>1.630.770.844.194</b>	<b>1.323.039.553.425</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 5%/năm tại ngày 31/12/2022.

(Xem trang tiếp theo)

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

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

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	205.337.831.336	205.337.831.336	364.798.684.761	364.798.684.761
Dài hạn:				
Trái phiếu (**)	11.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000

(\*) 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 3,7%/năm đến 6%/năm.

(\*\*) Là trái phiếu của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với kỳ hạn là 7-10 năm, lãi suất được tính bằng lãi tham chiếu +0,8% đến +1,2%/năm.

(Xem trang tiếp theo)

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

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty CP Đầu Tư Nhân Phúc Đức	5.100.000	65.953.125.000	62.350.843.048	5.100.000	65.953.125.000	62.513.249.118
Công ty CP Chương Dương	5.226.687	38.921.625.000	53.233.063.725	5.226.687	38.921.625.000	48.586.641.318
Công ty CP Xây dựng và KD nhà Cửu Long (*)			-	437.717	4.683.000.000	5.054.410.589
Cty CP Đầu Tư Và Xây Dựng CC1 Miền Bắc (**)	24.000.000	240.000.000.000	239.968.306.002		-	-
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Tổng	204.000	2.040.000.000	-	204.000	2.040.000.000	-
Công ty CP XD & KT VLXD Miền Trung	373.500	3.735.000.000	-	373.500	3.735.000.000	-
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Hưng	2.040.000	20.600.000.000	-	2.040.000	20.600.000.000	-
Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H (**)	29.400.000	294.000.000.000	293.999.482.474		-	-
<b>Cộng</b>	<b>66.344.187</b>	<b>665.249.750.000</b>	<b>649.551.695.249</b>	<b>13.381.904</b>	<b>135.932.750.000</b>	<b>116.154.301.025</b>

(\*) Trong năm 2022, tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cửu Long theo Nghị quyết số 157/NQ-HĐQT 28/6/2022

(\*\*) Trong năm 2022, tập đoàn đã quyết định góp vốn vào Công ty CP Đầu Tư Và Xây Dựng CC1 Miền Bắc theo Nghị quyết số 126/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 8 năm 2021 với giá trị vốn góp là 240 tỷ đồng, tương ứng với 40% tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết tại công ty liên kết này

(\*\*) Trong năm 2022, Công ty đã quyết định góp vốn vào Cty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H. Giá trị khoản vốn góp là 294 tỷ Đồng, tương ứng với 49% tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết tại công ty này.

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

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2022				Tại ngày 01/01/2022			
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty CP XD Số Một Việt Hòa	180.000	2.141.408.839	1.800.000.000	[**]	180.000	2.141.408.839	1.800.000.000	[**]
Công ty CP Xây Dựng Số 14 (*)	0	0	0		1.611.900	23.676.583.515	0	[**]
Cty TNHH ĐT BT Cam Lộ Túy Loan		42.680.957.822	0	[**]		71.760.953.950	0	[**]
Cty TNHH ĐT XD CC1 - Quảng Bình		1.200.000.000	0	[**]		1.200.000.000	0	[**]
Cty CP ĐTư Thái Bình - Cầu Ngbin		27.000.000.000	0	[**]		27.000.000.000	0	[**]
Công ty CP Địa Ốc Tân Vạn		36.000.000.000	0	[**]		0	0	[**]
Công ty TNHH Vận Tải Bùi Gia		11.500.000.000	0	[**]		0	0	[**]
<b>Cộng</b>	<b>180.000</b>	<b>120.522.366.661</b>	<b>1.800.000.000</b>		<b>1.791.900</b>	<b>125.778.946.304</b>	<b>1.800.000.000</b>	

(\*) Trong năm 2022, tập đoàn đã thoái vốn khoản đầu tư vào Công ty CP Xây Dựng Số 14 theo Nghị quyết số 157/NQ-HĐQT 28/6/2022

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

(Xem trang tiếp theo)

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng các bên liên quan	32.367.723.388	56.736.484.429
Bên thứ ba (*)	2.254.253.730.624	2.065.934.157.741
<b>Cộng</b>	<b>2.286.621.454.012</b>	<b>2.122.670.642.170</b>

(\*) Chi tiết các khoản từ 10% trở lên của bên thứ ba như sau:

Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Công Trình Dân Dụng và Công Nghiệp Tỉnh Tiền Giang	254.344.595.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Newtecons	91.017.384.589	30.228.659.764
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp và Vận Tải	185.845.457.177	71.066.060.209
Công ty CP Xây Dựng và Quản lý Dự án Số 1	147.045.560.130	203.609.847.956

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Trả trước các bên liên quan	1.014.898.875.682	551.208.416.243
Bên thứ ba (*)	2.780.646.703.088	1.770.182.061.541
<b>Cộng</b>	<b>3.803.851.361.770</b>	<b>2.321.390.477.784</b>

(\*) Chi tiết các khoản từ 10% trở lên của bên thứ ba như sau:

Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	133.758.544.260	192.338.633.128
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Opal Land	234.606.074.986	234.606.074.986
Công Ty Cổ Phần Keytech	1.094.979.507.074	662.056.249.010
Công ty TNHH MTV Xây dựng Alpha Realty	235.000.000.000	-

**4.5. Phải thu về cho vay**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Phải thu về cho vay các bên liên quan (*)	9.456.512.260	14.170.487.570
Đình Quang Trường	-	160.000.000.000
Đình Quốc Doanh	-	150.000.000.000
Trần Thị Thanh Thế	-	120.000.000.000
Công ty TNHH MTV XD Toàn Năng	151.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>160.456.512.260</b>	<b>444.170.487.570</b>
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>		
Phải thu về cho vay các bên liên quan (*)	55.050.617.139	62.796.546.860
<b>Cộng</b>	<b>55.050.617.139</b>	<b>62.796.546.860</b>

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

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

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

(\* Là khoản 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 31/12/2022 là 2.718.378,82 USD tương đương với 64.507.129.399 VND (Tại 31/12/2021 là 3.324.778.62 USD tương đương 76.203.925.970VND).

**4.6. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	4.992.696.334	7.204.056.589
Phải thu từ cho vay, tiền gửi ngân hàng và trái phiếu	17.459.013.699	-
Tạm ứng chi phí hoạt động	102.698.503.465	111.765.315.807
Ký cược, ký quỹ	371.534.272	
Phải thu khác	72.268.593.220	32.767.633.032
<b>Cộng</b>	<b>339.779.267.716</b>	<b>183.028.548.567</b>
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan	466.667.000	5.958.396.279
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Dài hạn:		
Hợp tác kinh doanh tại Cty CP TMDV ĐT Địa ốc Đất Vàng	1.050.000.000.000	760.000.000.000
Hợp tác kinh doanh tại Cty TNHH MTV XD Golden Building	584.000.000.000	-
Hợp tác đầu tư tại Cty TNHH MTV Xây Dựng Toàn Năng	200.000.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	23.423.944.583	11.692.213.983
Phải thu khác	71.375.076.140	30.648.860.558
<b>Cộng</b>	<b>1.929.692.537.803</b>	<b>804.459.847.015</b>
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan	893.517.080	2.118.772.474

**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	67.366.953.209	-	70.290.756.341	-
Công cụ, dụng cụ	1.247.569.554	-	1.007.871.505	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	732.112.049.017	-	988.741.106.318	-
Thành phẩm	97.497.278.495	-	64.993.850.990	-
Hàng hóa	7.999.530.403	(901.451.026)	64.238.437.287	(901.451.026)
Hàng gửi đi bán	67.010.521	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	80.543.646.479	-	67.923.227.254	-
<b>Cộng</b>	<b>986.834.037.678</b>	<b>(901.451.026)</b>	<b>1.257.195.249.695</b>	<b>(901.451.026)</b>



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

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

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

Trong đó, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 31/12/2022 là chi phí có liên quan đến các công trình xây dựng dở dang được chi tiết theo công trình như sau:

	<b>Tại ngày 31/12/2022 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2022 VND</b>
CT Bệnh viện Nhi Đồng Tp.HCM	0	316.303.458.747
CT Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	178.314.019.107	175.872.841.107
CT Bệnh Viện Đa Khoa Bình Dương 1500 giường	113.988.818.233	74.248.567.524
Các công trình khác	439.809.211.677	422.316.238.940
<b>Cộng</b>	<b>732.112.049.017</b>	<b>988.741.106.318</b>

*(xem tiếp trang sau)*

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

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

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01/01/2022	93.107.365.625	229.335.001.082	228.765.720.830	11.423.459.907	2.298.818.013.173	2.861.449.560.617
Tăng trong năm	29.522.027.240	31.672.297.490	23.652.660.840	-	11.281.531.684	96.128.517.254
Giảm trong năm	9.779.931.180	1.454.964.537	11.376.320.068	-	287.499.999	22.898.715.784
Tại ngày 31/12/2022	<b>112.849.461.685</b>	<b>259.552.334.035</b>	<b>241.042.061.602</b>	<b>11.423.459.907</b>	<b>2.309.812.044.858</b>	<b>2.934.679.362.087</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>						
Tại ngày 01/01/2022	22.752.443.091	119.161.157.773	149.636.677.019	8.724.840.306	2.287.919.749.754	2.588.194.867.943
Tăng trong năm	3.893.362.927	24.868.424.773	15.128.724.841	2.522.378.342	2.520.046.300	48.932.937.183
Do trích khấu hao	3.893.362.927	24.868.424.773	15.128.724.841	2.522.378.342	2.520.046.300	48.932.937.183
Giảm trong năm	828.616.635	1.320.368.887	8.564.028.306	-	259.374.999	10.972.388.827
Giảm do thanh lý	828.616.635	1.320.368.887	8.564.028.306	-	259.374.999	10.972.388.827
Tại ngày 31/12/2022	<b>25.817.189.383</b>	<b>142.709.213.659</b>	<b>156.201.373.554</b>	<b>11.247.218.648</b>	<b>2.290.180.421.055</b>	<b>2.626.155.416.299</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2022	70.354.922.534	110.173.843.309	79.129.043.811	2.698.619.601	10.898.263.419	273.254.692.674
Tại ngày 31/12/2022	<b>87.032.272.302</b>	<b>116.843.120.376</b>	<b>84.840.688.048</b>	<b>176.241.259</b>	<b>19.631.623.803</b>	<b>308.523.945.788</b>

(\*) Tài sản cố định khác được xác định theo giá trị tạm tính của chi phí đầu tư xây dựng dự án Cầu Đồng Nai theo hình thức hợp đồng BOT. Tập đoàn đang trích khấu hao chi phí xây dựng dự án này theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài Chính. Nguyên giá và chi phí khấu hao sẽ được xem xét điều chỉnh khi có sự phê duyệt quyết toán chính thức. Tại ngày 31/12/2022, tập đoàn đang làm việc với các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để quyết toán dự án.

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.9. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính**

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2022	21.606.141.503	17.340.217.030	7.013.735.554	45.960.094.087
Thuê tài chính trong kỳ				
+ Tăng trong kỳ	1.795.000.000	-	6.737.000.000	8.532.000.000
+ Mua lại TS thuê	(12.990.909.090)	(1.257.636.363)	-	(14.248.545.453)
Tại ngày 31/12/2022	<b>10.410.232.413</b>	<b>16.082.580.667</b>	<b>13.750.735.554</b>	<b>40.243.548.634</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2021	5.640.992.899	5.207.651.586	1.037.425.770	11.886.070.255
Khấu hao trong năm	2.556.618.904	1.584.174.156	524.315.435	4.665.108.495
Mua lại TS thuê	(4.185.377.206)	(1.928.397.543)	-	(6.113.774.749)
Giảm trong năm	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2022	<b>4.012.234.597</b>	<b>4.863.428.199</b>	<b>1.561.741.205</b>	<b>10.437.404.001</b>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2022	15.965.148.604	12.132.565.444	5.976.309.784	34.074.023.832
Tại ngày 31/12/2022	<b>6.397.997.816</b>	<b>11.219.152.468</b>	<b>12.188.994.349</b>	<b>29.806.144.633</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng Cộng
	VND	VND	VND
<b>* Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	58.233.021.720	1.381.783.773	59.614.805.493
Số tăng trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	3.351.783.720	-	3.351.783.720
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>54.881.238.000</b>	<b>1.381.783.773</b>	<b>56.263.021.773</b>
<b>* Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	5.577.902.865	944.506.056	6.522.408.921
Số tăng trong năm	319.184.004	347.254.152	666.438.156
Khấu hao trong năm	319.184.004	347.254.152	666.438.156
Số giảm trong năm	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>5.897.086.869</b>	<b>1.291.760.208</b>	<b>7.188.847.077</b>
<b>* Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	52.655.118.855	437.277.717	53.092.396.572
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>48.984.151.131</b>	<b>90.023.565</b>	<b>49.074.174.696</b>

**4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày cuối kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày đầu kỳ
	VND	VND	VND	VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	745.951.936.236			745.951.936.236
<b>Cộng</b>	<b>745.951.936.236</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>745.951.936.236</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	231.820.640.988	25.461.853.815		206.358.787.173
<b>Cộng</b>	<b>231.820.640.988</b>	<b>25.461.853.815</b>	<b>0</b>	<b>206.358.787.173</b>
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	514.131.295.248			539.593.149.063
<b>Cộng</b>	<b>514.131.295.248</b>			<b>539.593.149.063</b>

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Mua sắm tài sản cố định	225.000.000	225.000.000
Xây dựng cơ bản dở dang	2.117.517.587.368	1.369.453.250.180
<b>Cộng</b>	<b>2.117.742.587.368</b>	<b>1.369.678.250.180</b>

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
DA Khu dân cư Hạnh Phúc	529.267.822.231	453.239.116.545
DA Cao ốc Sailing Tower	14.946.673.077	14.946.673.077
Dự án tuyến đường bộ ven biển Hải Phòng - Thái Bình – PPP	1.506.104.483.990	855.959.754.341
DA NM Điện Gió Hàm Kiếm - Bình Thuận	53.709.161.632	16.861.692.249
DA đầu tư khác	13.489.446.438	28.446.013.968
<b>Cộng</b>	<b>2.117.742.587.368</b>	<b>1.369.678.250.180</b>

*(xem tiếp trang sau)*

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

**4.13. Phải trả người bán**

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn:</b>				
Bên thứ ba	1.455.294.006.324	1.455.294.006.324	1.112.792.447.524	1.112.792.447.524
Bên liên quan ngắn hạn	-	-	4.632.076.018	4.632.076.018
<b>Cộng</b>	<b>1.455.294.006.324</b>	<b>1.455.294.006.324</b>	<b>1.117.424.523.542</b>	<b>1.117.424.523.542</b>
<b>Dài hạn:</b>				
Bên thứ ba	268.674.475.501	268.674.475.501	218.745.265.813	218.745.265.813
Bên liên quan ngắn hạn	19.197.274.378	19.197.274.378	6.019.357.960	6.019.357.960
<b>Cộng</b>	<b>287.871.749.879</b>	<b>287.871.749.879</b>	<b>224.764.623.773</b>	<b>224.764.623.773</b>

Tại ngày 31/12/2022, không có khoản phải trả người bán nào chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải trả người bán ngắn hạn và dài hạn.

**4.14. Người mua trả tiền trước**

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn:</b>				
Bên liên quan (*)	-	-	-	-
Bên thứ ba	1.670.258.820.200	1.670.258.820.200	1.436.241.680.427	1.436.241.680.427
<b>Cộng</b>	<b>1.670.258.820.200</b>	<b>1.670.258.820.200</b>	<b>1.436.241.680.427</b>	<b>1.436.241.680.427</b>

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

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

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

(\*) Chi tiết các khoản từ 10% trở lên của bên thứ ba như sau:

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông Hải Phòng	104.851.655.876	104.851.655.876	131.139.851.413	131.139.851.413
Consortium MC - HDEC - CC1	309.850.481.562	309.850.481.562	575.770.695.894	575.770.695.894
BQL dự án đầu tư công trình giao thông xây dựng Cao tốc Hà Nội - Hưng Yên	236.536.461.000	236.536.461.000	305.000.000.000	305.000.000.000
<b>Dài hạn:</b>				
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hạnh Phúc	99.466.881.000	99.466.881.000	227.846.482.703	227.846.482.703
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>133.695.678.000</b>	<b>133.695.678.000</b>	<b>262.075.279.703</b>	<b>262.075.279.703</b>

*(xem tiếp trang sau)*

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

**4.15. Thuế và các khoản (phải thu)/phải nộp Nhà nước**

Chỉ tiêu	Số còn phải nộp đầu kỳ	Số phát sinh trong kỳ		Số còn phải nộp cuối kỳ
		Số phải nộp	Số đã nộp	
1. Thuế GTGT hàng bán nội địa	(19.567.960.951)	731.792.035.745	782.825.438.706	(70.601.363.912)
* Thuế phát sinh	28.455.071.483	726.724.717.278	283.394.847.864	7.602.304.255
* Thuế phát sinh phải thu	(1.696.215.738)	-	-	(1.696.215.738)
* Thuế được khấu trừ	-	-	464.182.636.642	-
* Thuế đầu ra vãng lai nội tỉnh	(46.326.816.696)	5.067.318.467	35.247.954.200	(76.507.452.429)
2. Thuế thu nhập doanh nghiệp				
* Thuế TNDN phải nộp	33.153.140.195	64.067.918.152	55.766.793.690	41.454.264.657
* Thuế TNDN đã nộp	(7.883.332.556)	-	-	(7.883.332.556)
3. Thuế thu nhập cá nhân				
* Thuế TNCN phải nộp	4.847.601.735	19.952.464.193	21.467.155.856	3.332.910.072
* Thuế TNCN đã nộp	(128.994.401)	32.994.332	9.665.592	(105.665.661)
4. Thuế tài nguyên, thuế đất	-	1.054.741.860	1.054.741.860	-
5. Phí lệ phí các khoản khác				
* Các loại thuế khác	-	13.188.798	13.188.798	-
* Phí lệ phí phải nộp	-	187.816.810	187.816.810	-
* Phí lệ phí phải thu	-	234.533.727	234.533.727	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.420.454.022</b>	<b>817.335.693.617</b>	<b>861.559.335.039</b>	<b>(33.803.187.400)</b>
Chi tiết như sau:				
Thuế còn phải thu Nhà Nước	(56.035.359.391)			(86.192.666.384)
Thuế phải nộp Ngân sách	66.455.813.413			52.389.478.984
	<b>10.420.454.022</b>			<b>(33.803.187.400)</b>



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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.16. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí thầu phụ thi công	356.851.109.210	310.774.308.615
Chi phí lãi vay phải trả	73.363.759.616	40.109.911.276
Chi phí khác	17.181.985.314	5.831.958.698
<b>Cộng</b>	<b>447.396.854.140</b>	<b>356.716.178.589</b>
Dài hạn:		
Trích trước chi phí quyền sử dụng đất Block B, C, D	153.291.166.428	49.531.900.458
<b>Cộng</b>	<b>153.291.166.428</b>	<b>49.531.900.458</b>

*(Xem trang tiếp theo)*

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.17. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối kỳ VND	Số tăng trong kỳ VND	Số giảm trong kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>* Vay ngắn hạn</b>	<b>2.216.614.932.070</b>	<b>4.925.315.860.376</b>	<b>5.231.275.478.188</b>	<b>2.522.574.549.882</b>
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam	841.917.763.324	1.586.688.210.654	1.399.874.277.720	655.103.830.390
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Tp. HCM	420.474.870.986	1.366.976.744.386	1.634.459.706.005	687.957.832.605
Ngân hàng TMCP Công Thương VN (Vietinbank)	463.307.799.619	1.018.336.390.580	1.104.345.397.877	549.316.806.916
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN (Vietcombank)	119.938.900.423	272.508.324.888	282.491.918.542	129.922.494.077
Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Tp.HCM	-	194.120.653.520	199.983.806.821	5.863.153.301
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	79.999.942.457	159.499.942.457	79.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPBank)	44.991.663.782	44.991.663.782	88.967.640.862	88.967.640.862
Ngân Hàng TMCP Quân Đội - CN TP.HCM(MB)	81.033.930.727	88.300.861.320	7.266.930.593	-
Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (Techcombank)	23.150.000.000	32.850.000.000	21.700.000.000	12.000.000.000
Vay LC Upas trả chậm	25.561.666.528	65.904.306.863	40.342.640.335	-
Vay khác	25.207.481.975	25.280.458.350	14.572.976.375	14.500.000.000
Nợ thuê tài chính	1.104.563.616	12.533.931	5.446.715.836	6.538.745.521
Nợ công ty TNHH MTV Hinokiya TWgroup	56.005.939.726	29.007.424.658	107.001.484.932	134.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	33.920.408.907	40.838.344.987	245.321.982.290	238.404.046.210
<b>* Vay dài hạn</b>	<b>4.562.179.100.414</b>	<b>1.257.569.950.993</b>	<b>116.625.952.882</b>	<b>3.421.235.102.303</b>
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam	29.305.600.000	-	14.010.825.473	43.316.425.473
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	7.449.132.000	5.642.812.500	1.512.920.000	3.319.239.500
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPBank)	558.446.222.784	558.446.222.784	-	-
Ngân hàng Công thương VN (Vietinbank)	6.922.933.119	4.909.454.545	9.078.521.426	11.092.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	13.530.000.000	-	2.490.000.000	16.020.000.000
Nợ thuê tài chính dài hạn	13.564.474.994	9.385.200.000	6.147.651.939	10.326.926.933
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB - 54.507.432,64 usd )	1.293.461.376.785	104.095.073.948	90.794.207.560	1.280.160.510.397
<b>* Trái phiếu</b>	<b>2.639.499.360.732</b>	<b>575.091.187.216</b>	<b>(7.408.173.516)</b>	<b>2.057.000.000.000</b>
Mệnh giá trái phiếu	2.650.000.000.000	593.000.000.000	-	2.057.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(10.500.639.268)	(17.908.812.784)	(7.408.173.516)	-
<b>Cộng</b>	<b>6.778.794.032.484</b>	<b>6.182.885.811.369</b>	<b>5.347.901.431.070</b>	<b>5.943.809.652.185</b>

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

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

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

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

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng chịu lãi suất từ 5.0%/năm đến 9.5%/năm

Các khoản vay ngắn hạn khác là khoản vay tín chấp với kỳ hạn dưới 12 tháng và với lãi suất từ 6.35% - 9%/năm.

Vay dài hạn ngân hàng khác là các khoản vay có thời hạn từ 4 năm đến 7 năm chịu lãi suất từ 8.6%/năm đến 10.9%/năm.

Vay Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB) là khoản vay được Bộ Tài Chính ủy quyền cho Ngân hàng phát triển Việt Nam cho Tổng Công ty vay lại theo hiệp định vay số 3240 – VIE và 3242 – VIE (SF) mục đích sử dụng cho các dự án, công trình xây dựng của Tổng Công ty với tổng số dư đến thời điểm 30/09/2022 là 1.325.276.209.793 VND (tương đương 55,196,843.39 USD), thời hạn vay là 25 năm. Khoản vay chịu lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0,6% trừ khoản giảm trừ 0,1% và phí bảo hiểm kỳ hạn là 0,2%/năm.

Khoản vay ADB được thế chấp như sau:

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

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. Đến thời điểm 31/12/2022, CC1 đã hoàn thành nghĩa vụ đối với trái phiếu này.

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 30/09/2022 là 2.650.000.000.000 VND.

*(Xem trang tiếp theo)*

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.18. Vốn chủ sở hữu****4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2021</b>	1.100.000.000.000	110.596.208.588	(4.796.760.000)	(71.148.835.686)	17.418.311.274	319.053.660.250	377.457.845.020	1.848.580.429.446
Tăng trong năm	-						12.150.030.000	12.150.030.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ						253.293.438.155	(141.353.792.648)	111.939.645.507
Điều chỉnh do thoái vốn tại công ty DakRtìh				74.180.444.656	(228.682.818.127)			(154.502.373.471)
Điều chỉnh do thoái vốn tại công ty BTBH					3.314.307.600			3.314.307.600
Điều chỉnh do chuyển từ cty lk sang cty con tại công ty ĐVBHP					(270.744.121)	43.975.903.698		43.705.159.577
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	43.864.740.000					(43.864.740.000)	(8.365.818.912)	(8.365.818.912)
Trích lập quỹ ĐTPT					295.812.240	(295.812.240)		-
Trích lập quỹ KTPL						(3.250.411.930)	(986.541.391)	(4.236.953.321)
Thù lao BKS, HĐQT						(96.900.000)	(93.100.000)	(190.000.000)
Khác						(245.918.004)	244.366.185	(1.551.819)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	1.143.864.740.000	110.596.208.588	(4.796.760.000)	3.031.608.970	17.714.123.514	298.954.061.583	283.028.891.953	1.852.392.874.608

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

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

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Tăng trong năm	2.052.876.130.000						153.000.000.000	2.205.876.130.000
Lãi phát sinh trong kỳ						209.945.698.116	(1.193.084.480)	208.752.613.636
Chia cổ tức	92.603.820.000					(92.603.820.000)	(6.615.000.000)	(6.615.000.000)
Trích lập quỹ ĐTPT								
Trích lập quỹ KTPL					341.747.654	(341.747.654)		-
Thù lao BKS, HĐQT						(1.848.659.756)	(550.968.159)	(2.399.627.915)
Chi phí phát hành cổ phiếu						(1.488.360.000)	(17.640.000)	(1.506.000.000)
Khác		(11.268.356.780)						(11.268.356.780)
	-	-	-	691.735.896	-	(97.748.922.079)	(25.147.866.331)	(122.205.052.514)
<b>Số dư cuối kỳ báo cáo</b>	<b>3.289.344.690.000</b>	<b>99.327.851.808</b>	<b>(4.796.760.000)</b>	<b>3.723.344.866</b>	<b>18.055.871.168</b>	<b>314.868.250.210</b>	<b>402.504.332.983</b>	<b>4.123.027.581.035</b>

(\*)Theo Nghị quyết số 05/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 1 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chào bán 205.287.613 cổ phiếu ra công chúng cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ thực hiện 1:1,8. Theo đó, vốn điều lệ của Tổng Công ty tăng từ 1.143.864.740.000 Đồng lên 3.196.740.870.000 Đồng. Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn. Các chi phí liên quan trực tiếp đến việc tăng vốn là 11.268.356.780 Đồng.

(\*\*)Theo Nghị quyết số 120/NQ-ĐHĐCĐTN2022 ngày 12 tháng 05 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chia cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu với tỷ lệ cổ tức 8,12%. Theo đó, vốn điều lệ của Tổng Công ty tăng từ 3.196.740.870.000 Đồng lên 3.289.344.690.000 đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn.

(xem tiếp trang sau)

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****5.1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hoạt động xây dựng	3.661.333.089.621	3.335.862.387.586
Doanh thu bán hàng hóa	1.155.008.043.707	841.688.646.301
Doanh thu bán hàng thành phẩm	1.525.498.015.737	1.113.425.342.583
Doanh thu cung cấp dịch vụ	161.050.374.010	371.776.661.592
Doanh thu kinh doanh bất động sản	128.387.501.703	1.316.438.052
<b>Cộng</b>	<b>6.631.277.024.778</b>	<b>5.664.069.476.114</b>

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	3.457.249.181.374	3.196.429.216.723
Giá vốn của thành phẩm đã cung cấp	1.424.012.783.989	1.064.196.442.317
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	1.107.907.697.719	795.856.752.708
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	61.995.312.234	370.326.194.921
Giá vốn của hệ thống kd bất động sản	125.815.207.901	797.881.302
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	901.451.026
<b>Cộng</b>	<b>6.176.980.183.217</b>	<b>5.428.507.938.997</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	110.009.249.193	17.136.273.787
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	57.319.775.197	16.704.538.395
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	2.879.505.424	10.287.897.634
Cổ tức, lợi nhuận được chia	147.831.772.900	120.570.807.900
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	63.088.692.470	605.511.651.246
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	129.614.331	-
<b>Cộng</b>	<b>381.258.609.515</b>	<b>770.211.168.962</b>

**5.4. Chi phí tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	371.995.047.001	225.141.017.993
Lỗ chênh lệch tỷ giá	100.930.006.305	370.355.060
Chi phí phát hành trái phiếu	4.598.819.978	8.050.000.000
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính	-	(383.538.702)
Lãi chậm thanh toán	260.000.000	669.101.082
Chi phí tài chính khác	6.486.984.243	320.515.018
<b>Cộng</b>	<b>484.270.857.527</b>	<b>234.167.450.451</b>

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.5. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
a. Cổ tức được chia trong năm	-	-
b. Phần sở hữu trong lãi (lỗ) công ty liên kết	4.451.804.813	6.365.268.286
<b>Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết (b – a)</b>	<b>4.451.804.813</b>	<b>6.365.268.286</b>

**5.6. Chi phí bán hàng**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	22.372.223.699	16.863.799.958
Chi phí hoa hồng môi giới	-	271.131.752
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.933.651.316	4.138.360.198
Chi phí bằng tiền khác	1.287.449.152	3.614.358.934
<b>Cộng</b>	<b>30.593.324.167</b>	<b>24.887.650.842</b>

**5.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	180.457.047.147	130.433.593.381
Chi phí vật liệu quản lý	1.564.433.593	1.560.955.854
Chi phí văn phòng	2.830.404.377	1.473.344.718
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.368.312.361	6.168.272.420
Thuế, phí và lệ phí	1.317.912.254	648.047.992
Chi phí dự phòng	(104.654.866.970)	95.789.503.644
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.289.951.857	21.004.194.793
Chi phí bằng tiền khác	79.550.252.909	31.256.954.794
<b>Cộng</b>	<b>185.723.447.528</b>	<b>288.334.867.596</b>

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT****6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	6.087.426.746.351	6.612.574.232.666

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	5.501.094.345.902	4.792.479.131.366

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

1. Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan	BLQ khác
2. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	Công ty liên kết
3. Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	Công ty liên kết
4. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	Công ty liên kết
5. Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	Công ty liên kết
6. Công ty CP Chương Dương	Công ty liên kết
7. Công ty CP ĐT & XD CC1 Miền Bắc	Công ty liên kết
8. Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	Công ty liên kết
9. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	<u>Tại ngày 31/12/2022 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2022 VND</u>
Phải thu khách hàng ngắn hạn:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	832.070.110	30.890.126.152
Cty CP Xây Dựng & Khai Thác VLXD Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
Cty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan	27.530.915.327	21.841.620.326
Cộng	<b>32.367.723.388</b>	<b>56.736.484.429</b>

	<u>Tại ngày 31/12/2022 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2022 VND</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	908.604.980.724	445.198.176.085
Cty CP Xây Dựng & Khai Thác VLXD Miền Trung	66.680.543.502	66.680.543.502
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng	39.143.753.135	39.143.753.135
Cty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	185.943.521	185.943.521
Cộng	<b>1.014.898.875.682</b>	<b>551.208.416.243</b>

	<u>Tại ngày 31/12/2022 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2022 VND</u>
Phải thu về cho vay:		
Ngắn hạn:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	3.029.496.383	7.962.851.502
Cty CP Chương Dương	6.502.850.873	6.207.636.068
Cộng	<b>15.959.363.133</b>	<b>14.170.487.570</b>



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

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

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

Dài hạn:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	16.488.522.114	18.579.986.380
Cty CP Chương Dương	38.562.095.025	44.216.560.480
<b>Cộng</b>	<b>55.050.617.139</b>	<b>62.796.546.860</b>
	<b>Tại ngày</b>	<b>Tại ngày</b>
	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải thu khác:		
Ngắn hạn:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng		4.423.149.079
Cty CP XD & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	-	262.630.200
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
Cty CP Đầu tư Xây dựng số 14		805.950.000
<b>Cộng</b>	<b>466.667.000</b>	<b>5.958.396.279</b>
Dài hạn:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	893.517.080	2.118.772.474
<b>Cộng</b>	<b>893.517.080</b>	<b>2.118.772.474</b>
	<b>Tại ngày</b>	<b>Tại ngày</b>
	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải trả người bán:		
Ngắn hạn:		
Cty CP Chương Dương	-	4.096.483.893
Cty CP Xây Dựng & KD Nhà Cừu Long	-	535.592.125
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>4.632.076.018</b>
Dài hạn:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	12.343.482.626	1.588.690.766
Cty CP Chương Dương	3.063.058.065	639.843.242
Cty CP Xây Dựng & KDoanh Nhà Cừu Long		90.265
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng	3.790.733.687	3.790.733.687
<b>Cộng</b>	<b>19.197.274.378</b>	<b>6.019.357.960</b>
Trong năm, Tập đoàn đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Cung cấp hàng hoá		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	686.317.350	1.729.062.559

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

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

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

Cung cấp dịch vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	888.889	187.242.976
Dịch vụ xây lắp do các bên liên quan cung cấp:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	154.221.900	-
Cty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan	50.096.455.469	-
<b>Cộng</b>	<b>50.250.677.369</b>	<b>0</b>

**8. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ BÁO CÁO NÀY**

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2022 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 đã được Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 30/01/2023.


**Đinh Thị Hồng Ngọc**

Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023

**Nguyễn Đình Hiếu**

Phụ trách phòng Kế toán

**Lê Bảo Anh**

Tổng Giám Đốc