

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 63

## 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

### 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 hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Tập đoàn") 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 Kỹ 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 hợp nhất kèm theo của Tập đoàn 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 VÀ CÁC CÔNG TY CON

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 Tập đoàn có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; 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 hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Hội đồng quản trị xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Hội đồng quản trị Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tập đoàn và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

#### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Hội đồng quản trị Tập đoàn công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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: 318/2022/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 hợp nhất**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP và các công ty con (dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 21 tháng 03 năm 2022 từ trang 05 đến trang 63, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Hội đồng quản trị**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả 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 hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Mục 1.6 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất về việc tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai (công ty con), theo chỉ đạo của Tổng cục Đường bộ Việt Nam, kể từ ngày 24 tháng 08 năm 2020, trạm thu phí Cầu Đồng Nai đã tạm dừng thu phí và đang chờ các quyết định xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo đó, Tập đoàn đã tạm dừng việc trích khấu hao tài sản cố định liên quan đến dự án Cầu Đồng Nai. Ý kiến của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

**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

**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

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

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>8.176.069.286.149</b>	<b>6.633.930.917.863</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>1.323.039.553.425</b>	<b>856.676.928.628</b>
1. Tiền	111		793.350.722.512	487.364.601.697
2. Các khoản tương đương tiền	112		529.688.830.913	369.312.326.931
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>364.798.684.761</b>	<b>57.314.410.185</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		364.798.684.761	57.314.410.185
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.927.210.448.301</b>	<b>4.172.575.144.895</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	2.122.670.642.170	2.760.829.684.484
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	2.321.390.477.784	1.310.296.386.101
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	183.028.548.567	132.203.093.423
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(144.049.707.790)	(42.418.446.472)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	4.8	<b>1.256.293.798.669</b>	<b>1.367.958.306.912</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.257.195.249.695	1.367.958.306.912
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(901.451.026)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>304.726.800.993</b>	<b>179.406.127.243</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.14	5.458.641.531	5.414.915.367
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		243.232.800.071	112.369.042.641
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.17	56.035.359.391	61.622.169.235
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.846.313.669.915</b>	<b>3.251.919.348.701</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>867.256.393.875</b>	<b>91.997.935.218</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	804.459.847.015	20.190.093.028
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.112.431.191.528</b>	<b>1.156.531.549.139</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	791.139.409.608	818.909.167.637
Nguyên giá	222		3.169.974.887.495	3.154.412.036.889
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.378.835.477.887)	(2.335.502.869.252)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	4.10	34.074.023.832	40.028.209.564
Nguyên giá	225		45.960.094.087	48.040.220.124
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(11.886.070.255)	(8.012.010.560)
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.11	287.217.758.088	297.594.171.938
Nguyên giá	228		332.221.483.312	332.166.483.312
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45.003.725.224)	(34.572.311.374)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.12	<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>1.369.678.250.180</b>	<b>471.716.653.775</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.13	1.369.678.250.180	471.716.653.775
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>251.133.247.329</b>	<b>1.221.863.584.938</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		116.154.301.025	1.098.970.524.382
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		125.778.946.304	112.155.958.258
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.800.000.000)	(1.262.897.702)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		11.000.000.000	12.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>103.165.518.546</b>	<b>160.557.250.442</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.14	92.698.426.255	159.621.174.417
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		10.467.092.291	936.076.025
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>12.022.382.956.064</b>	<b>9.885.850.266.564</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

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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>9.814.924.083.612</b>	<b>8.037.269.837.118</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.506.339.713.874</b>	<b>5.708.857.322.017</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.15	1.117.424.523.542	1.326.730.514.697
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.16	1.436.241.680.427	1.465.000.270.376
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.17	66.455.813.413	19.961.711.991
4. Phải trả người lao động	314		79.161.664.710	93.551.196.391
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.18	356.716.178.589	255.368.537.201
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4.945.232.657	4.962.292.308
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.19	122.804.570.866	62.614.204.401
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.22	2.319.019.049.882	2.474.393.346.963
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.570.999.788	6.275.247.689
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.308.584.369.738</b>	<b>2.328.412.515.101</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	4.15	224.764.623.773	230.882.564.630
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.16	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	4.20	34.309.618.238	46.975.046.068
5. Phải trả dài hạn khác	337	4.19	67.524.358.298	35.795.902.007
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.22	3.624.790.602.303	1.674.645.768.507
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.21	45.587.986.965	27.665.553.378
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.207.458.872.452</b>	<b>1.848.580.429.446</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.23.1	<b>2.207.458.872.452</b>	<b>1.848.580.429.446</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. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		3.031.608.970	(71.148.835.686)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		17.714.123.514	17.418.311.274
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		524.811.542.812	319.053.660.250
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		45.660.623.428	268.812.769.202
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		479.150.919.384	50.240.891.048
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		412.237.408.568	377.457.845.020
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>12.022.382.956.064</b>	<b>9.885.850.266.564</b>

  
**Đinh Thị Hồng Ngọc**  
 Người lập

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

  
**Nguyễn Thị Ngọc Dung**  
 Kế toán trưởng

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





**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

Mẫu số B 02 - DN/HN

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

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		5.664.205.839.750	6.845.442.072.303
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		136.363.636	2.997.912
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	5.664.069.476.114	6.845.439.074.391
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	5.428.507.938.997	6.538.311.363.288
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		235.561.537.117	307.127.711.103
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	770.211.168.962	192.838.811.549
7. Chi phí tài chính	22	5.4	234.167.450.451	268.230.595.209
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		225.141.017.993	265.897.837.750
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24	5.5	6.365.268.286	24.468.801.065
9. Chi phí bán hàng	25	5.6	24.887.650.842	37.179.904.209
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	288.334.867.596	185.574.210.798
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		464.748.005.476	33.450.613.501
12. Thu nhập khác	31	5.8	48.450.987.289	29.626.695.310
13. Chi phí khác	32		6.696.753.336	9.552.089.623
14. Lợi nhuận khác	40		41.754.233.953	20.074.605.687
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		506.502.239.429	53.525.219.188
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	49.027.612.344	13.861.692.637
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.11	(9.531.016.266)	(47.344.092)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		467.005.643.351	39.710.870.643
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		479.150.919.384	50.240.891.048
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(12.145.276.033)	(10.530.020.405)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.23.5	4.259	451
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.23.5	4.259	451



**Đinh Thị Hồng Ngọc**  
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 VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 111A Đường 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 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>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		506.502.239.429	53.525.219.188
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.9	87.927.852.437	350.138.666.245
Các khoản dự phòng	03		120.071.607.229	(24.384.674.043)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(16.592.313.858)	(2.893.044.348)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(765.885.267.604)	(187.474.828.564)
Chi phí lãi vay	06	5.4	225.141.017.993	265.897.837.750
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		<b>157.165.135.626</b>	<b>454.809.176.228</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.595.168.660.432)	(738.128.601.607)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		110.763.057.217	53.084.517.557
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.164.741.344.996	(404.219.071.102)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		67.577.750.448	(49.572.057.524)
Tiền lãi vay đã trả	14		(193.232.486.994)	(202.992.962.027)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.16	(15.552.096.222)	(13.150.099.005)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.668.143.453)	(234.636.881.264)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(311.374.098.814)</b>	<b>(1.134.805.978.744)</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		(1.568.228.828.347)	(133.735.105.673)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		41.481.356.165	24.568.488.120
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(809.651.579.616)	(122.721.143.059)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		78.628.492.584	273.672.831.898
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(27.194.258.544)	(67.439.795.442)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.112.926.567.828	37.304.540.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		134.369.241.891	153.776.095.054
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1.037.669.008.039)</b>	<b>165.425.910.898</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

Mẫu số B 03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(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>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		12.150.030.000	88.819.352.453
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(10.754.677.022)
3. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	6.612.574.232.666	4.100.969.858.715
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(4.792.479.131.366)	(4.184.857.170.054)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(10.363.126.059)	(10.746.871.206)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.368.628.078)	(56.809.036.900)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>1.815.513.377.163</b>	<b>(73.378.544.014)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>				
<b>(50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>466.470.270.310</b>	<b>(1.042.758.611.860)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		856.676.928.628	1.899.433.194.086
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(107.645.513)	2.346.402
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>				
<b>(70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	4.1	<b>1.323.039.553.425</b>	<b>856.676.928.628</b>



**Đinh Thị Hồng Ngọc**  
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 VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

<b>Cổ đông</b>	<b>Tại ngày 31/12/2021</b>		<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	
	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 Công ty có đầu tư vào 07 công ty con như được trình bày tại mục 1.6 dưới đây (cùng với Tổng Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

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

<b>Tên</b>	<b>Địa chỉ</b>
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

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31/12/2021 là 1.666 (ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 1.994).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng, kinh doanh bất động sản.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

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

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

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

**1.5. Cấu trúc Tập đoàn**

Vào đầu năm 2021, Tập đoàn được cấu trúc theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm công ty mẹ và 05 công ty con trực tiếp. Trong năm 2021, Tập đoàn đã đầu tư thêm 02 công ty con trực tiếp để tái cấu trúc Tập đoàn theo hình thức sở hữu gồm công ty mẹ và 07 công ty con trực tiếp.

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

*Các công ty con trực tiếp:*

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
1.	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%
2.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	Số 34-36 Đường số 2, Khu dân cư CityLand, Phường 5, quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
3.	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai (*)	Số 939A Xa lộ Hà Nội, Khu phố Bình Dương, phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	63,59%
4.	Công ty TNHH BT Đức sản VINA-PSMC	Lô 1699, Cụm Công Nghiệp Long Định, huyện Cần Đước, tỉnh Long An	70,00%
5.	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	Tầng 2, Tòa nhà Lexington, 67 Mai Chí Thọ, phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
6.	Công ty TNHH Xây dựng 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%
7.	Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	Km 7 Phạm Văn Đồng, phường Hòa Nghĩa, quận Dương Kinh, TP. Hải Phòng	95,11%

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

(\*) Theo chỉ đạo của Tổng cục Đường bộ Việt Nam, kể từ ngày 24 tháng 08 năm 2020, trạm thu phí Cầu Đồng Nai của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai đã tạm dừng thu phí và đang chờ các quyết định xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo đó, Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai đã tạm dừng việc trích khấu hao tài sản cố định liên quan đến dự án Cầu Đồng Nai – Xem thêm mục 4.9.

**1.7. 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	40,80%
2.	Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	Lầu 5, Số nhà 35, Đường Hai Bà Trưng, Phường Lê Hồng Phong, TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	22,38%
3.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	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	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	23,77%
6.	Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long	Số 351 Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	21,89%

**1.8. Sự kiện ảnh hưởng quan trọng đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong kỳ báo cáo**

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 Tập đoàn. Do đó, doanh thu và giá vốn hoạt động xây lắp trong năm nay của Tập đoàn giảm so với năm trước – Xem thêm mục 5.1 và 5.2.

**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 thống 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.

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

**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 kế toán trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn***

Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, công ty mẹ có ảnh hưởng đáng kể và hạch toán khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì khi đạt được quyền kiểm soát, khoản đầu tư trước đây được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kiểm soát công ty con. Khoản chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị của khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào các chỉ tiêu thuộc nguồn vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối hợp nhất.

***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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)*****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 Chủ tịch 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 Chủ tịch Hội đồng quản trị 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, tiền đang chuyển, 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.



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

### ***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 vào công ty liên doanh***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên doanh khi Tập đoàn 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 ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên doanh 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 doanh sau ngày mua.

Các khoản phân phối từ công ty liên doanh 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.

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

### ***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.

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

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

**3.7. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

***Phương pháp khấu hao***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình (không bao gồm tài sản cố định hữu hình là dự án Cầu Đồng Nai) được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản. Riêng đối với tài sản cố định hữu hình là dự án Cầu Đồng Nai được khấu hao theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính.

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 đi 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:

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

<b>Địa chỉ</b>	<b>Thời hạn sử dụng</b>
Số 51 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố 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, thị trấn 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.

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

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.

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

### **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.

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

**3.13. 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.

***Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm 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.

**3.14. 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, chi phí sửa chữa 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.

**3.15. 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.

**3.16. 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.

**3.17. 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.

**3.18. 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.

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

**3.19. 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.

**3.20. 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.

**3.21. 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 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;
- Tập đoàn chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn 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;
- Tập đoàn 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.

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

***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 3.23 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.

***Thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư***

Thu nhập từ bán các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua. Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu chỉ được chuyển giao cho người mua khi hoàn thành giao dịch (đối với chứng khoán đã niêm yết) hoặc khi hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết).

***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.

**3.22. 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 hợp nhất 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 hợp nhất thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

**3.23. 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.



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

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.

#### **3.24. 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. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

#### **3.25. 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.

#### **3.26. 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, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

#### **3.27. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****3.28. 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.

**3.29. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận 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.

**3.30. 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.

**3.31. Các bên liên quan**

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

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Tiền mặt	31.039.815.123	7.735.740.466
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	762.310.907.389	479.628.861.231
Các khoản tương đương tiền	529.688.830.913	369.312.326.931
<b>Cộng</b>	<b>1.323.039.553.425</b>	<b>856.676.928.628</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 94.645.080.121 VND đang được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng – Xem thêm mục 4.22.

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

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

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	364.798.684.761	364.798.684.761	57.314.410.185	57.314.410.185
Dài hạn:				
Trái phiếu (**)	11.000.000.000	11.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000

(\*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng với lãi suất từ 3,2%/năm đến 6,4%/năm. Trong đó, một số khoản tiền gửi này đã dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn với số tiền là 75.770.000.000 VND – Xem thêm mục 4.22.

(\*\*) Là trái phiếu của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam với kỳ hạn là 7-10 năm, lãi suất được tính bằng tham chiếu +0,1% đến +1,2%/năm. Mục đích mua trái phiếu để đầu tư sinh lời và bảo lãnh cho các hợp đồng vay ngắn hạn. Trong đó, khoản trái phiếu với số tiền 4.000.000.000 VND đã dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn – Xem thêm ở mục 4.22.

(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 doanh, liên kết được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	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 Thủy điện Đăk'r'tih (*)	-	-	-	40.069.660	400.696.600.000	629.379.418.127
Công ty CP Đầu Tư Nhân Phúc Đức	5.100.000	65.953.125.000	62.513.249.118	5.100.000	65.953.125.000	62.670.881.799
Công ty CP Chương Dương (**)	5.226.687	38.921.625.000	48.586.641.318	3.733.348	38.921.625.000	41.701.294.600
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long	437.717	4.683.000.000	5.054.410.589	437.717	4.683.000.000	5.416.856.340
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Tổng	204.000	2.040.000.000	-	204.000	2.040.000.000	-
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa (*)	-	-	-	1.841.282	19.164.220.000	-
Công ty CP XD & KT VLXD Miền Trung	373.500	3.735.000.000	-	373.500	3.735.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	-	-	-	36.000.000	360.000.000.000	359.802.073.516
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Hưng	2.040.000	20.600.000.000	-	2.040.000	20.600.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>13.381.904</b>	<b>135.932.750.000</b>	<b>116.154.301.025</b>	<b>89.799.507</b>	<b>915.793.570.000</b>	<b>1.098.970.524.382</b>

(\*) Trong năm 2021, Tập đoàn 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.

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

(Xem trang tiếp theo)

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

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2021				Tại ngày 01/01/2021			
	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 đơn vị khác:								
Công ty TNHH ĐT BT Cam Lộ Túy Loan	-	71.760.953.950	[**]	-	-	71.566.695.406	[**]	-
Công ty CP XD & SXVL Xây Dựng (*)	-	-	-	-	1.206.093	12.765.320.498	[**]	-
Công ty CP XD Số Một Việt Hòa	180.000	2.141.408.839	[**]	1.800.000.000	180.000	2.141.408.839	[**]	1.262.897.702
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 dựng CC1 – Quảng Bình	-	1.200.000.000	[**]	-	-	1.200.000.000	[**]	-
Công ty CP Đầu Tư Thái Bình - Cầu Ngàn	-	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, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn đang nắm giữ.

[\*\*] Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý vào các khoản đầu tư 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.

**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 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	34.894.864.103	43.946.458.365
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	1.402.107.573.328	1.744.141.396.126
<b>Cộng</b>	<b>2.122.670.642.170</b>	<b>2.760.829.684.484</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 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	551.208.416.243	197.105.751.554
Trả trước cho người bán:		
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	192.338.633.128	330.651.824.192
Công ty 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	494.293.240.679	424.864.741.576
<b>Cộng</b>	<b>2.321.390.477.784</b>	<b>1.310.296.386.101</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.

**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)****4.5. Phải thu về cho vay**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu về cho vay các bên liên quan – Xem thêm mục 8 (*)	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 8 (*)	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 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	7.204.056.589	4.649.376.534
Tạm ứng chi phí hoạt động	111.765.315.807	77.526.035.855
Các khoản phải thu khác	64.059.176.171	50.027.681.034
<b>Cộng</b>	<b>183.028.548.567</b>	<b>132.203.093.423</b>
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	5.152.446.279	5.852.492.008

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 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)**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Dài hạn:		
Ký quỹ, ký cược dài hạn (*)	11.692.213.983	8.410.526.401
Phí quản lý vay ADB	2.118.772.474	1.835.141.107
Hợp tác kinh doanh (**)	760.000.000.000	-
Phải thu khác	30.648.860.558	9.944.425.520
<b>Cộng</b>	<b>804.459.847.015</b>	<b>20.190.093.028</b>
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm mục 8	2.118.772.474	7.443.689.280

(\*) Các khoản ký quỹ dài hạn có giá trị là 3.054.820.001 VND đã được dùng để đảm bảo cho khoản nợ thuê tài chính – Xem thêm mục 4.22.

(\*\*) Là khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh về dự án Trị 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.7. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2021 VND			Tại ngày 01/01/2021 VND		
	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	164.471.041.894	20.421.334.104	144.049.707.790	68.755.338.044	26.336.891.572	42.418.446.472

Tập đoàn 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 VND				Tại ngày 01/01/2021 VND			
	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	-	-	-	-
Các khách hàng khác	47.465.598.289	10.956.061.131	36.509.537.158	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	68.755.338.044	26.336.891.572	42.418.446.472	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
<b>Cộng</b>	<b>164.471.041.894</b>	<b>20.421.334.104</b>	<b>144.049.707.790</b>		<b>68.755.338.044</b>	<b>26.336.891.572</b>	<b>42.418.446.472</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)****4.8. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	70.290.756.341	-	53.878.535.011	-
Công cụ, dụng cụ	1.007.871.505	-	2.032.203.269	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	988.741.106.318	-	1.151.618.282.072	-
Thành phẩm	64.993.850.990	-	67.693.341.539	-
Hàng hóa	64.238.437.287	(901.451.026)	22.498.229.149	-
Hàng gửi bán	-	-	1.516.607.316	-
Hàng hóa bất động sản	67.923.227.254	-	68.721.108.556	-
<b>Cộng</b>	<b>1.257.195.249.695</b>	<b>(901.451.026)</b>	<b>1.367.958.306.912</b>	<b>-</b>

Giá trị hàng tồn kho là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại thời điểm cuối kỳ với số tiền 175.815.758.715 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.22.

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 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Công trình Bệnh viện Nhi Đồng Tp. Hồ Chí Minh	323.949.896.924	319.292.880.697
Công trình Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	175.872.841.107	175.862.696.029
Công trình Bệnh viện Đa khoa 1.500 giường	74.248.567.524	88.892.700.208
Công trình Nhà Ga Ba Son	37.871.285.416	42.179.521.422
Công trình Long Sơn (A1 - BC)	26.818.442.143	76.436.518.424
Công trình Chung Cư Đông Hội	24.563.694.418	53.633.487.239
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	-
Công trình Sim City GĐ 2 - gói nhà ở Công ty Nhật Hoàng	19.703.711.369	-
Công trình Bệnh viện Đa khoa Trà Vinh	18.039.259.162	37.785.404.429
Công trình 152 Điện Biên Phủ	14.570.072.646	23.419.071.668
Các công trình khác	231.450.244.082	317.813.378.083
<b>Cộng</b>	<b>988.741.106.318</b>	<b>1.151.618.282.072</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)****4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác (*) VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2021	401.414.598.247	229.012.046.895	224.472.758.990	11.629.097.452	2.287.883.535.305	3.154.412.036.889
Mua trong năm	7.773.305.000	29.784.878.880	13.255.407.819	79.990.909	763.600.000	51.657.182.608
Tăng từ chi phí XDCB dở dang	-	-	-	-	10.898.286.959	10.898.286.959
Tăng do đạt quyền kiểm soát	-	89.954.545	1.382.414.545	-	-	1.472.369.090
Phân loại lại	-	3.874.911.139	(3.874.911.139)	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(7.555.210.744)	(33.426.790.377)	(6.469.949.385)	(285.628.454)	(727.409.091)	(48.464.988.051)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>401.632.692.503</b>	<b>229.335.001.082</b>	<b>228.765.720.830</b>	<b>11.423.459.907</b>	<b>2.298.818.013.173</b>	<b>3.169.974.887.495</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2021	141.392.035.223	114.264.029.747	142.738.143.223	6.638.095.959	1.930.470.565.100	2.335.502.869.252
Khấu hao trong năm	27.363.537.382	20.007.302.059	14.462.262.453	2.371.108.912	1.538.566.202	65.742.777.008
Tăng do đạt quyền kiểm soát	-	87.098.833	720.007.575	-	-	807.106.408
Tăng từ mua tài sản thuê tài chính	-	1.551.818.184	-	-	-	1.551.818.184
Phân loại lại	-	1.348.812.975	(2.900.669.672)	1.263.889	1.550.592.808	-
Thanh lý, nhượng bán	(296.521.726)	(18.378.159.694)	(5.102.810.892)	(285.628.454)	(705.972.199)	(24.769.092.965)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>168.459.050.879</b>	<b>118.880.902.104</b>	<b>149.916.932.687</b>	<b>8.724.840.306</b>	<b>1.932.853.751.911</b>	<b>2.378.835.477.887</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2021	260.022.563.024	114.748.017.148	81.734.615.767	4.991.001.493	357.412.970.205	818.909.167.637
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>233.173.641.624</b>	<b>110.454.098.978</b>	<b>78.848.788.143</b>	<b>2.698.619.601</b>	<b>365.964.261.262</b>	<b>791.139.409.608</b>

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

(\*) Trong đó, bao gồm 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 với tổng nguyên giá tại thời điểm ngày 31/12/2021 là 2.265.246.973.861 VND. Tập đoàn đang trích khấu hao dự án Cầu Đồng Nai theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài Chính và dựa trên số liệu của phương án tài chính được nêu trong Biên bản kiểm toán Nhà nước năm 2017. Nguyên giá và chi phí khấu hao sẽ được xem xét điều chỉnh khi có sự phê duyệt quyết toán chính thức từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo chỉ đạo của Tổng cục Đường bộ Việt Nam, trạm thu phí cầu Đồng Nai đã tạm dừng thu phí kể từ ngày 24 tháng 08 năm 2020 nên tài sản này cũng đã tạm dừng trích khấu hao kể từ thời điểm nêu trên – Xem thêm mục 1.6.

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.

Nguyên giá tại ngày 31/12/2021 của TSCĐ hữu hình đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và cho các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại lần lượt là 154.504.414.712 VND và 141.222.613.308 VND - Xem thêm mục 4.22.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 79.954.764.323 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)****4.10. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính**

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2021	24.346.058.448	16.680.426.122	7.013.735.554	48.040.220.124
Thuê tài chính trong năm	1.398.264.873	659.790.908	-	2.058.055.781
Mua lại tài sản thuê	(4.138.181.818)	-	-	(4.138.181.818)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>21.606.141.503</b>	<b>17.340.217.030</b>	<b>7.013.735.554</b>	<b>45.960.094.087</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2021	4.634.242.789	2.846.101.369	531.666.402	8.012.010.560
Khấu hao trong năm	2.558.568.294	2.361.550.217	505.759.368	5.425.877.879
Mua lại tài sản thuê	(1.551.818.184)	-	-	(1.551.818.184)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>5.640.992.899</b>	<b>5.207.651.586</b>	<b>1.037.425.770</b>	<b>11.886.070.255</b>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2021	19.711.815.659	13.834.324.753	6.482.069.152	40.028.209.564
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>15.965.148.604</b>	<b>12.132.565.444</b>	<b>5.976.309.784</b>	<b>34.074.023.832</b>

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2021	330.839.699.539	1.326.783.773	332.166.483.312
Tăng do đạt quyền kiểm soát	-	55.000.000	55.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>330.839.699.539</b>	<b>1.381.783.773</b>	<b>332.221.483.312</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2021	34.006.324.362	565.987.012	34.572.311.374
Khấu hao trong năm	10.052.894.806	347.254.152	10.400.148.958
Tăng do đạt quyền kiểm soát	-	31.264.892	31.264.892
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>44.059.219.168</b>	<b>944.506.056</b>	<b>45.003.725.224</b>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2021	296.833.375.177	760.796.761	297.594.171.938
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>286.780.480.371</b>	<b>437.277.717</b>	<b>287.217.758.088</b>

Nguyên giá của TSCĐ vô hình là 272.606.677.819 VND tại ngày 31/12/2021 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.

Nguyên giá tại ngày 31/12/2021 của TSCĐ vô hình 13.071.680.000 VND đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng – Xem thêm mục - Xem thêm mục 4.22.

Nguyên giá của TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 160.621.273 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)****4.12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
<b>Bất động sản đầu tư:</b>				
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, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2021 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 bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị đang ghi sổ.

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Mua sắm tài sản cố định	225.000.000	225.000.000
Xây dựng cơ bản dở dang	1.369.453.250.180	471.491.653.775
<b>Cộng</b>	<b>1.369.678.250.180</b>	<b>471.716.653.775</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 xây dựng cơ bản dở dang đến ngày 31/12/2021 là chi phí liên quan đến các dự án sau:

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 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 Nối QL1-QL51-QL1K - cầu An Hào	-	14.079.899.786
Dự án tuyến đường bộ ven biển Hải Phòng - Thái Bình – PPP (*)	855.959.754.341	4.934.493.270
Dự án Nhà máy điện gió Hàm Kiệm - Bình Thuận	16.861.692.249	4.530.459.372
Các dự án khác	28.446.013.968	8.308.321.624
<b>Cộng</b>	<b>1.369.453.250.180</b>	<b>471.491.653.775</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).

(\*) Là chi phí dở dang công trình đầu tư xây dựng dự án tuyến đường bộ ven biển đoạn qua địa bàn thành phố Hải Phòng và 09km trên địa bàn tỉnh Thái Bình, theo hợp đồng BOT số 68/HĐ/BOT ký ngày 28 tháng 06 năm 2018. Theo hợp đồng BOT thời gian xây dựng công trình dự án là 30 tháng (hoàn thành vào tháng 12 năm 2020) nhưng vì những nguyên nhân khách quan dẫn đến dự án bị chậm tiến độ. Theo Văn bản số 9757/UBND-GT ngày 16 tháng 12 năm 2021, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã chấp thuận cho gia hạn thời gian hoàn thành thi công xây dựng công trình dự án trong vòng 15 tháng kể từ ngày ký phụ lục hợp đồng BOT. Đến thời điểm hiện tại, Tập đoàn đang làm các thủ tục để ký bổ sung phụ lục hợp đồng BOT.

**4.14. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí khấu trừ thầu phụ	-	1.867.785.314
Chi phí sửa chữa	-	1.719.194.168
Chi phí bảo lãnh ngân hàng chờ phân bổ	3.214.280.651	1.167.087.899
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	867.188.203	423.865.707
Chi phí thuê nhà	450.000.000	-
Các khoản khác	927.172.677	236.982.279
<b>Cộng</b>	<b>5.458.641.531</b>	<b>5.414.915.367</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)**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Dài hạn:		
Chi phí sửa chữa lớn Cầu Đồng Nai	-	90.694.822.091
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	18.008.298.396	24.728.288.078
Chi phí mua lại quyền thuê mặt bằng (*)	39.117.981.818	-
Các khoản khác	35.572.146.041	44.198.064.248
<b>Cộng</b>	<b><u>92.698.426.255</u></b>	<b><u>159.621.174.417</u></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.

(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)****4.15. Phải trả người bán**

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn:</b>				
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	4.632.076.018	4.632.076.018	5.121.710.049	5.121.710.049
<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 Đạt Phương	10.612.535.141	10.612.535.141	35.913.941.185	35.913.941.185
Công ty Cổ Phần VNDECO	37.461.106.424	37.461.106.424	17.292.332.451	17.292.332.451
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	1.008.736.022.645	1.008.736.022.645	1.137.127.452.477	1.137.127.452.477
<b>Cộng</b>	<b>1.117.424.523.542</b>	<b>1.117.424.523.542</b>	<b>1.326.730.514.697</b>	<b>1.326.730.514.697</b>
<b>Dài hạn:</b>				
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	6.019.357.960	6.019.357.960	5.491.426.781	5.491.426.781
<b>Phải trả cho người bán:</b>				
Công ty TNHH Kiến Trúc Xây Dựng TM Việt Tuấn	26.747.832.712	26.747.832.712	24.938.560.474	24.938.560.474
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	13.253.401.525	13.253.401.525	13.253.401.525	13.253.401.525
Công ty 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>224.764.623.773</b>	<b>224.764.623.773</b>	<b>230.882.564.630</b>	<b>230.882.564.630</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.

**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. Người mua trả tiền 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	-	-
Ban QLDA đầu tư công trình giao thông xây dựng – Cao tốc Hà Nội – Hưng Yên	305.000.000.000	305.000.000.000	-	-
Các khách hàng khác	225.665.379.491	225.665.379.491	308.174.281.110	308.174.281.110
<b>Cộng</b>	<b>1.436.241.680.427</b>	<b>1.436.241.680.427</b>	<b>1.465.000.270.376</b>	<b>1.465.000.270.376</b>
Dài hạn:				
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hạnh Phúc	227.846.482.703	227.846.482.703	228.686.983.053	228.686.983.053
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Felix Home	34.228.797.000	34.228.797.000	34.228.797.000	34.228.797.000
<b>Cộng</b>	<b>262.075.279.703</b>	<b>262.075.279.703</b>	<b>262.915.780.053</b>	<b>262.915.780.053</b>

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 ngắn hạn.

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

	Tại ngày 01/01/2021 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong năm VND	Tại ngày 31/12/2021 VND
1. Thuế GTGT hàng bán nội địa	(36.945.068.489)	689.092.789.316	671.715.681.778	(19.567.960.951)
* Thuế phát sinh phải nộp	10.153.040.129	688.687.424.474	118.359.503.925	28.455.071.483
* Thuế phát sinh phải thu	(1.696.060.556)	-	32.558.734	(1.728.619.290)
* Thuế được khấu trừ		-	552.025.889.195	
* Thuế đầu ra vãng lai ngoại tỉnh	(45.402.048.062)	405.364.842	1.297.729.924	(46.294.413.144)
2. Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	(8.205.708.483)	49.027.612.344	15.552.096.222	25.269.807.639
* Thuế TNDN phải nộp	6.127.853.874	42.577.382.543	15.552.096.222	33.153.140.195
* Thuế TNDN đã nộp (**)	(14.333.562.357)	6.450.229.801	-	(7.883.332.556)
3. Thuế thu nhập cá nhân	2.339.996.753	12.123.742.909	9.745.132.328	4.718.607.334
* Thuế TNCN phải nộp	2.474.804.932	12.117.929.131	9.745.132.328	4.847.601.735
* Thuế TNCN đã nộp	(134.808.179)	5.813.778	-	(128.994.401)
4. Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	959.520.020	959.520.020	-
5. Phí lệ phí các khoản khác	1.150.322.975	55.828.320	1.206.151.295	-
* Phí lệ phí 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>(41.660.457.244)</b>	<b>751.361.237.949</b>	<b>700.486.339.739</b>	<b>10.420.454.022</b>
Chi tiết như sau:				
Các loại thuế còn phải thu nhà nước	(61.622.169.235)			(56.035.359.391)
Thuế phải nộp Ngân sách	19.961.711.991			66.455.813.413
<b>Cộng</b>	<b>(41.660.457.244)</b>			<b>10.420.454.022</b>

**TÔNG 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. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 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	310.774.308.615	244.823.034.625
Trích trước chi phí khác	5.831.958.698	3.218.202.561
<b>Cộng</b>	<b>356.716.178.589</b>	<b>255.368.537.201</b>
Dài hạn:		
Trích trước chi phí quyền sử dụng đất Block B, C, D – Khu dân cư Hạnh Phúc	49.531.900.458	49.531.900.458

**4.19. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Phải trả cổ tức	4.342.509.067	4.664.508.067
Phải trả cho nhân viên và Ban điều hành công trình	8.877.912.529	13.833.490.740
Mượn tiền cá nhân	78.879.943.420	27.032.943.420
Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.704.205.850	17.083.262.174
<b>Cộng</b>	<b>122.804.570.866</b>	<b>62.614.204.401</b>
Trong đó, phải trả khác cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	107.163.419	106.835.975
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	30.855.698.231	31.262.669.602
Các khoản phải trả, phải nộp khác	36.668.660.067	4.533.232.405
<b>Cộng</b>	<b>67.524.358.298</b>	<b>35.795.902.007</b>

Tại ngày 31/12/2021, các khoản phải trả khác có số dư mỗi nhà cung cấp dưới 10% tổng số phải trả khác ngắn hạn và dài hạn.

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

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

**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)****4.21. Dự phòng phải trả dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây lắp:		
Công trình Cao ốc Hưng Phát 2	-	10.382.857.223
Công trình Đại học Tôn Đức Thắng	-	10.037.174.908
Công trình Felix Homes	-	5.739.497.615
Công trình Tòa nhà Lý Chính Thắng	-	1.506.023.632
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>27.665.553.378</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)****4.22. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:				
Ngân hàng Đầu tư & Phát Triển Việt Nam	655.103.830.390	1.350.492.508.743	1.096.777.878.623	401.389.200.270
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	549.316.806.916	1.318.627.102.667	1.545.136.125.796	775.825.830.045
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	129.922.494.077	240.535.770.310	242.406.284.694	131.793.008.461
Ngân hàng TMCP Quân Đội	-	8.324.888.912	12.559.185.372	4.234.296.460
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	-	4.572.863.630	28.472.863.630	23.900.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	5.863.153.301	103.308.192.241	137.642.905.738	40.197.866.798
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	88.967.640.862	92.801.187.611	3.833.546.749	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Sài Gòn	12.000.000.000	12.000.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Hinokiya TWGroup	134.000.000.000	-	-	134.000.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	6.538.745.521	6.538.745.521	6.609.870.536	6.609.870.536
Nợ dài hạn đến hạn trả	34.848.546.210	49.277.864.435	239.327.726.985	224.898.408.760
Vay đối tượng khác	14.500.000.000	15.250.000.000	35.425.000.000	34.675.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.319.019.049.882</b>	<b>4.552.262.125.377</b>	<b>4.707.636.422.458</b>	<b>2.474.393.346.963</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)**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Dài hạn				
Ngân hàng Đầu tư & Phát Triển Việt Nam	43.316.425.473	38.611.600.000	8.300.825.484	13.005.650.957
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	3.319.239.500	3.480.187.500	368.388.000	207.440.000
Ngân hàng TMCP Công Thương VN	11.092.000.000	-	8.844.000.000	19.936.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	16.020.000.000	17.040.000.000	1.020.000.000	-
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB)	1.280.160.510.397	-	44.818.913.036	1.324.979.423.433
Nợ thuê tài chính	10.326.926.933	2.579.596.194	10.714.423.378	18.461.754.117
Trái phiếu	2.260.555.500.000	2.057.000.000.000	94.500.000.000	298.055.500.000
<b>Cộng</b>	<b>3.624.790.602.303</b>	<b>2.118.711.383.694</b>	<b>168.566.549.898</b>	<b>1.674.645.768.507</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.943.809.652.185</b>	<b>6.670.973.509.071</b>	<b>4.876.202.972.356</b>	<b>4.149.039.115.470</b>

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 8,0%/năm và được thế chấp bằng các tài sản sau:

- Các khoản tương đương tiền với giá trị 75.444.300.000 VND – Xem thêm mục 4.1.
- Các khoản đầu tư nắm giữ ngắn hạn với giá trị 28.170.000.000 VND – Xem thêm mục 4.2.
- Các khoản đầu tư nắm giữ dài hạn với giá trị 4.000.000.000 VND – Xem thêm mục 4.2.
- Tài sản cố định hữu hình hữu hình với nguyên giá 154.504.414.712 VND – Xem thêm mục 4.9.
- Các công trình dở dang Tập đoàn đang xây dựng với tổng giá trị 175.815.758.715 VND – Xem thêm mục 4.8.
- Quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Tập đoàn.

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. Các khoản vay này được thế chấp bằng các tài sản sau:

- Các khoản đầu tư nắm giữ ngắn hạn với giá trị 47.600.000.000 VND – Xem thêm mục 4.2.
- Tài sản cố định hữu hình với nguyên giá 141.222.613.308 VND – Xem thêm mục 4.9.
- Tài sản cố định vô hình với nguyên giá 13.071.680.000 VND – Xem thêm mục 4.11.



## 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)

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 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 – Xem thêm mục 8.

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

Khoản nợ thuê tài chính dài hạn là khoản nợ với Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease, thời hạn nợ từ 42 đến 48 tháng với lãi suất từ 8,50% đến 10,3%/năm được ký cược đảm bảo với tổng số tiền là 3.054.820.001 VND – Xem thêm mục 4.6.

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 4.9 và 4.11; 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.

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.

**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)****4.23. 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	Chênh lệch đánh giá lại tài sản VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	
Tại ngày 01/01/2020	1.100.000.000.000	110.681.891.112	(4.796.760.000)	(75.078.717.386)	13.246.178.327	343.546.953.030	345.595.211.173	1.833.194.756.256
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	50.240.891.048	(10.530.020.405)	39.710.870.643
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	59.184.388.000	59.184.388.000
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	4.172.132.947	(4.172.132.947)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(7.865.665.782)	(1.113.567.352)	(8.979.233.134)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(50.444.612.000)	(4.874.487.092)	(55.319.099.092)
Hoàn trả vốn góp cho nhà đầu tư	-	-	-	-	-	-	(10.754.677.022)	(10.754.677.022)
Chia thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	(51.000.000)	(49.000.000)	(100.000.000)
Điều chỉnh do thoái vốn khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	-	-	-	-	5.794.960.000	-	5.794.960.000
Điều chỉnh theo Quyết định số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 06 năm 2020 (*)	-	(85.682.524)	-	3.929.881.700	-	(17.331.852.427)	-	(13.487.653.251)
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước (*)	-	-	-	-	-	(1.295.276.724)	-	(1.295.276.724)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	631.396.051	(2.282)	631.393.769
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>110.596.208.588</b>	<b>(4.796.760.000)</b>	<b>(71.148.835.686)</b>	<b>17.418.311.274</b>	<b>319.053.660.250</b>	<b>377.457.845.020</b>	<b>1.848.580.429.446</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)**

	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	Chênh lệch đánh giá lại tài sản VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	
Tại ngày 01/01/2021	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
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	479.150.919.384	(12.145.276.033)	467.005.643.351
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	12.150.030.000	12.150.030.000
Chia cổ tức (**)	43.864.740.000	-	-	-	-	(43.864.740.000)	(8.365.818.912)	(8.365.818.912)
Điều chỉnh do thoái vốn khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	-	-	74.180.444.656	-	(225.368.510.527)	-	(151.188.065.871)
Điều chỉnh do chuyển từ Công ty liên kết sang công ty con	-	-	-	-	-	(270.744.121)	43.975.903.698	43.705.159.577
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	295.812.240	(295.812.240)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(3.250.411.930)	(986.541.391)	(4.236.953.321)
Chia thù lao HDQT, BKS	-	-	-	-	-	(96.900.000)	(93.100.000)	(190.000.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	(245.918.004)	244.366.186	-
<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>3.031.608.970</b>	<b>17.714.123.514</b>	<b>524.811.542.812</b>	<b>412.237.408.568</b>	<b>2.207.458.872.452</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, Tập đoàn thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu với số tiền là 43.864.740.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Tập đoàn số 100/NQ-DHĐCĐ2021 ngày 26 tháng 06 năm 2021.

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 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 VND	Năm trước VND
Vốn góp tại ngày 01/01/2021	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Tăng vốn trong năm từ 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 31/12/2021	Tại ngày 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. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ	479.150.919.384	50.240.891.048
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(2.774.415.784)	(770.303.200)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	476.376.503.600	49.470.587.848
Số lượng cổ phiếu để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	111.855.437	109.739.000
<b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>4.259</b>	<b>451</b>

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

**4.23.6. Các quỹ của doanh nghiệp**

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

**4.24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

	<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>Tại ngày 01/01/2021</b>
Ngoại tệ các loại:		
USD	395.493,75	666.885,32

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**

**5.1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Năm 2021 VND</b>	<b>Năm 2020 VND</b>
Doanh thu xây dựng	3.335.862.387.586	4.280.885.688.693
Doanh thu bán hàng hóa	841.688.646.301	660.970.609.824
Doanh thu bán thành phẩm	1.113.425.342.583	1.219.031.242.396
Doanh thu cung cấp dịch vụ	371.776.661.592	680.856.387.008
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.316.438.052	3.695.146.470
<b>Cộng</b>	<b>5.664.069.476.114</b>	<b>6.845.439.074.391</b>
Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ và xây dựng cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8:	1.916.305.535	18.733.198.269

Nguyên nhân giảm doanh thu năm nay được thuyết minh tại mục 1.8.

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm 2021 VND</b>	<b>Năm 2020 VND</b>
Giá vốn hoạt động xây dựng	3.196.429.216.723	4.211.260.707.355
Giá vốn bán thành phẩm	1.064.196.442.317	1.121.416.095.542
Giá vốn bán hàng hóa	795.856.752.708	631.270.608.767
Giá vốn cung cấp dịch vụ	370.326.194.921	575.770.859.282
Giá vốn kinh doanh bất động sản	797.881.302	(1.406.907.658)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	901.451.026	-
<b>Cộng</b>	<b>5.428.507.938.997</b>	<b>6.538.311.363.288</b>

Nguyên nhân giảm giá vốn năm nay được thuyết minh tại mục 1.8.

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

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.136.273.787	36.388.199.759
Cổ tức, lợi nhuận được chia	120.570.807.900	71.911.762.200
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	10.287.897.634	51.861.615.978
Lãi do bán lại các loại chứng khoán	605.511.651.246	31.849.915.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	16.704.538.395	827.318.612
<b>Cộng</b>	<b>770.211.168.962</b>	<b>192.838.811.549</b>

Doanh thu hoạt động tài chính năm nay tăng hơn 299% so với năm trước là do Tập đoàn 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 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền vay và lãi trái phiếu	225.141.017.993	265.897.837.750
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	370.355.060	90.262.258
Chi phí phát hành	8.050.000.000	2.959.345.910
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	(383.538.702)	(3.076.296.806)
Lãi chậm thanh toán, chiết khấu thanh toán	669.101.082	2.347.331.622
Chi phí tài chính khác	320.515.018	12.114.475
<b>Cộng</b>	<b>234.167.450.451</b>	<b>268.230.595.209</b>

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Cổ tức được chia trong năm	-	(71.567.164.200)
Phần sở hữu trong lãi (lỗ) công ty liên kết	6.365.268.286	96.035.965.265
<b>Cộng</b>	<b>6.365.268.286</b>	<b>24.468.801.065</b>

Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết năm nay giảm 74% là do Tập đoàn đã thoái vốn khoản đầu tư vào Công ty CP Thủy điện Đắkr'tít và Công ty CP Bê tông Biên Hòa nên năm nay không hợp nhất các khoản đầu tư này theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

**5.6. Chi phí bán hàng**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí lương nhân viên quản lý	16.863.799.958	16.640.238.159
Chi phí vật liệu, bao bì	-	3.440.980
Chi phí hoa hồng môi giới	271.131.752	663.339.086
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.138.360.198	15.319.246.302
Chi phí bằng tiền khác	3.614.358.934	4.553.639.682
<b>Cộng</b>	<b>24.887.650.842</b>	<b>37.179.904.209</b>

Chi phí bán hàng năm nay giảm hơn 33% so với năm trước là do ảnh hưởng từ đại dịch COVID-19 nên Tập đoàn giảm chi tiêu về khoản chi phí quà tặng cho khách hàng.

**5.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí lương nhân viên quản lý	130.433.593.381	120.697.708.047
Chi phí vật liệu quản lý	1.560.955.854	1.192.009.068
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.473.344.718	1.464.314.250
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.168.272.420	7.117.262.906
Chi phí thuế, phí, lệ phí	648.047.992	803.126.938
Chi phí dự phòng	95.789.503.644	5.013.465.062
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.004.194.793	21.594.511.467
Chi phí bằng tiền khác	31.256.954.794	27.691.813.060
<b>Cộng</b>	<b>288.334.867.596</b>	<b>185.574.210.798</b>

Chi phí quản lý doanh nghiệp năm nay tăng hơn 53% so với năm trước là do Tập đoàn 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.

**5.8. Thu nhập khác**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thanh lý tài sản cố định	18.115.788.319	2.268.350.546
Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	166.193.582	10.372.065.337
Thu nhập từ việc xử lý công nợ	1.621.484.899	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	27.428.659.748	15.681.321.141
Thu nhập khác	1.118.860.741	1.304.958.286
<b>Cộng</b>	<b>48.450.987.289</b>	<b>29.626.695.310</b>

Thu nhập khác năm nay tăng hơn 63% so với năm trước là do trong năm Tập đoàn thực hiện chuyển nhượng một số máy móc thiết bị không còn nhu cầu sử dụng và hoàn nhập dự phòng một số công trình hết thời hạn bảo hành.

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

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.460.514.608.591	2.588.070.048.957
Chi phí nhân công	485.638.375.679	618.233.865.445
Chi phí khấu hao tài sản cố định	87.927.852.437	350.138.666.245
Chi phí dự phòng	142.278.941.635	5.013.465.062
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.216.723.564.376	2.505.284.095.132
Chi phí khác bằng tiền	78.211.679.582	215.890.134.616
<b>Cộng</b>	<b>4.471.295.022.300</b>	<b>6.282.630.275.457</b>

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

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	506.502.239.429	53.525.219.188
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	39.600.777.492	89.611.001.851
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(25.901.090.254)	-
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	520.201.926.667	143.136.221.039
Trong đó:		
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chịu thuế suất 20%</i>	636.120.103.275	172.577.015.959
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chịu thuế suất 10%</i>	(94.139.106.225)	(55.955.280.994)
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS</i>	-	26.514.486.074
Trừ: Thu nhập miễn thuế	(128.778.229.847)	(77.030.842.964)
Trừ: Lỗ năm trước chuyển sang	(25.273.265.474)	(19.140.882.405)
Điều chỉnh do hợp nhất	(123.229.205.894)	20.866.820.824
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	242.921.225.452	67.831.316.494
Trong đó:		
<i>Thu nhập tính thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	264.700.295.835	41.316.830.420
<i>Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS</i>	(21.779.070.383)	26.514.486.074
Thuế suất thuế TNDN từ hoạt động chịu thuế suất 20%	20%	20%
Thuế suất thuế TNDN từ hoạt động chịu thuế suất 10%	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	48.584.245.091	13.566.263.299
Trong đó:		
<i>Chi phí thuế TNDN từ hoạt động chịu thuế suất 20%</i>	48.584.245.091	8.263.366.084
<i>Chi phí thuế TNDN từ hoạt động chịu thuế suất 10%</i>	-	-
<i>Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh BĐS</i>	-	5.302.897.215
Cộng: Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	443.367.253	295.429.338
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>49.027.612.344</b>	<b>13.861.692.637</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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	<b>Năm 2021</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2020</b> <b>VND</b>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(9.531.016.266)	(47.344.092)

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

	<b>Năm 2021</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2020</b> <b>VND</b>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	6.612.574.232.666	4.100.969.858.715

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

	<b>Năm 2021</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2020</b> <b>VND</b>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	4.792.479.131.366	4.184.857.170.054

*(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)****7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Xây dựng;
- Bán hàng hóa và thành phẩm;
- Kinh doanh bất động sản;
- Cung cấp dịch vụ.

	Đơn vị tính: Ngân đồng											
	Xây dựng		Bán hàng hóa và thành phẩm		Kinh doanh bất động sản		Cung cấp dịch vụ		Loại trừ		Tổng cộng	
	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
<b>Doanh thu thuần</b>												
Từ khách hàng bên ngoài	3.335.862.388	4.280.885.689	1.955.113.989	1.880.001.852	1.316.438	3.695.146	371.776.662	680.856.387	-	-	5.664.069.476	6.845.439.074
Giữa các bộ phận	968.568.055	1.377.488.960	221.261.912	350.493.679	-	-	436.364	-	(1.190.266.331)	(1.727.982.639)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.304.430.443</b>	<b>5.658.374.649</b>	<b>2.176.375.901</b>	<b>2.230.495.531</b>	<b>1.316.438</b>	<b>3.695.146</b>	<b>372.213.026</b>	<b>680.856.387</b>	<b>(1.190.266.331)</b>	<b>(1.727.982.639)</b>	<b>5.664.069.476</b>	<b>6.845.439.074</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>												
Kết quả của bộ phận	139.433.171	69.624.980	94.159.343	127.315.148	518.557	5.102.054	1.450.467	105.085.528			235.561.537	307.127.712
Chi phí không phân bổ											313.222.518	222.754.115
Thu nhập tài chính											776.576.437	217.307.613
Chi phí tài chính											234.167.450	268.230.595
Thu nhập khác											48.450.987	29.626.695
Chi phí khác											6.696.753	9.552.090
Lợi nhuận trước thuế											506.502.239	53.525.219
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành											49.027.612	13.861.693
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại											(9.531.016)	(47.344)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>											<b>467.005.643</b>	<b>39.710.871</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****Các thông tin khác**

Tập đoàn không có báo cáo bộ phận về tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh vì tài sản và nợ phải trả của Tập đoàn dùng chung cho hoạt động xây dựng, bán hàng hóa và thành phẩm, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ.

Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Tập đoàn hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

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

1. Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	Công ty con
2. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	Công ty con
3. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	Công ty con
4. Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	Công ty con
5. Công ty TNHH BT Đúc 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

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

(\*) Đến ngày 31/12/2021, Tập đoàn 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 Tập đoàn.

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	30.890.126.152	29.750.930.467
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	(*)	10.190.789.947
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>34.894.864.103</b>	<b>43.946.458.365</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)**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 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 Số Một Việt Tổng	39.143.753.135	39.143.753.135
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	185.943.521	163.164.037
Công ty CP Bê tông Biên Hòa (*)		15.889.661.254
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	66.680.543.502	66.680.543.502
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	-	191.130.884
Công ty Cổ phần Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	-	3.446.392.500
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.4</b>	<b><u>551.208.416.243</u></b>	<b><u>197.105.751.554</u></b>
	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu về cho vay:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	7.962.851.502	5.376.893.474
Công ty CP Chương Dương	6.207.636.068	6.287.533.885
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.5</b>	<b><u>14.170.487.570</u></b>	<b><u>11.664.427.359</u></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><u>62.796.546.860</u></b>	<b><u>71.807.842.190</u></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)**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu khác:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Hưng	4.423.149.079	4.423.149.079
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 Đắk'thít	(*)	43.389.245
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	(*)	633.877.000
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.6</b>	<b>5.152.446.279</b>	<b>5.852.492.008</b>
Dài hạn:		
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Hưng	2.118.772.474	1.835.141.107
Công ty CP Thủy Điện Đắk'thít	(*)	5.608.548.173
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.6</b>	<b>2.118.772.474</b>	<b>7.443.689.280</b>
	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải trả người bán:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cửu Long	535.592.125	-
Công ty CP Chương Dương	4.096.483.893	5.121.710.049
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.15</b>	<b>4.632.076.018</b>	<b>5.121.710.049</b>
Dài hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	1.588.690.766	1.060.759.587
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	3.790.733.687	3.790.733.687
Công ty CP Chương Dương	639.843.242	639.843.242
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cửu Long	90.265	90.265
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.15</b>	<b>6.019.357.960</b>	<b>5.491.426.781</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)**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải trả ngắn hạn khác – Xem thêm mục 4.19:		
Công ty CP Chương Dương	107.163.419	106.835.975

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Bán hàng:		
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>1.729.062.559</b>	<b>18.153.992.259</b>
	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND

Cung cấp dịch vụ:

Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	187.242.976	35.723.328
	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu xây dựng - khấu trừ thầu phụ:		
Công ty CP Chương Dương	-	543.482.682
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>543.482.682</b>

Tổng doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ và xây dựng cho bên liên quan trong năm là 1.916.305.535 VND (Năm trước: 18.733.198.269 VND) – Xem thêm mục 5.1.

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Dịch vụ xây lắp do các bên liên quan cung cấp:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	15.170.626.035	38.227.078.437
Công ty CP Chương Dương	(240.508.000)	10.662.860.016
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửa Long	1.851.575.099	-
<b>Cộng</b>	<b>16.781.693.134</b>	<b>48.889.938.453</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)**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Thu hộ lãi cho vay, phí quản lý:</b>		
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>
	<b>Năm 2021 VND</b>	<b>Năm 2020 VND</b>
<b>Phí quản lý cho vay:</b>		
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>
	<b>Năm 2021 VND</b>	<b>Năm 2020 VND</b>
<b>Cổ tức và lợi nhuận được chia:</b>		
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long	-	262.630.200
Công ty CP Chương Dương	-	11.200.044.000
Công ty CP Thủy điện Đắkr'tih	(*)	60.104.490.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>71.567.164.200</b>

**Cam kết bảo lãnh:**

Đối với khoản vay ADB mà Tập đoàn vay cho Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng và Công ty Cổ phần Chương Dương, Tập đoàn 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.

**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)**

Thù lao của Hội đồng Quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác của Tập đoàn được chi tiết như sau:

<b>Tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Năm 2021 VND</b>	<b>Năm 2020 VND</b>
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/ Tổng Giám đốc	1.075.807.280	933.496.899
Ông Nguyễn Đức Dũng	Thành viên HĐQT/ 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/ Phó Tổng Giám đốc	-	739.977.917
Ông Hoàng Trung Thanh	Thành viên HĐQT/ 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 Kỳ 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>

**9. THU NHẬP BAN KIỂM SOÁT TẬP ĐOÀN**

<b>Tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Năm 2021 VND</b>	<b>Năm 2020 VND</b>
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>

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

Tập đoàn 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:

	<b>Năm 2021 VND</b>	<b>Năm 2020 VND</b>
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	104.892.616.226	93.457.667.668



**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)**

Tại ngày 31/12/2021, Tập đoàn 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 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 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>

**11. 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 Tập đoàn đến 31/12/2021 nhưng Tập đoàn cũng không thể ước tính được các ảnh hưởng tiềm tàng, tích cực hoặc tiêu cực, sau ngày kết thúc kỳ báo cáo. 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 Tập đoàn trong những năm tài chính sắp tới.



**Đinh Thị Hồng Ngọc**  
**Người lập**

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



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



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