

**TÔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA TRỤ SỞ CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA TRỤ SỞ CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán của Trụ sở chính (Mẫu số B 01 – DN)	6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Trụ sở chính (Mẫu số B 02 – DN)	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Trụ sở chính (Mẫu số B 03 – DN)	11
Thuyết minh báo cáo tài chính của Trụ sở chính (Mẫu số B 09 – DN)	13

## TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

#### Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 7 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 14 ngày 6 tháng 1 năm 2023.

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Nguyễn Văn Huấn	Chủ tịch
	Ông Lê Hữu Việt Đức	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2022)
	Ông Phan Văn Chính	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2022)
	Ông Nguyễn Hữu Nam	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2022)
	Ông Nguyễn Thành Vinh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 8 tháng 9 năm 2022)
	Ông Nguyễn Đức Dũng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2022)
	Ông Nguyễn Văn Bình	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2022)
	Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 13 tháng 9 năm 2022)
<b>Ban Kiểm soát</b>	Ông Phan Văn Vũ	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 13 tháng 9 năm 2022)
	Bà Nguyễn Thị Hồng Phương	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 13 tháng 9 năm 2022)
	Ông Bùi Tấn Thảo	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 13 tháng 9 năm 2022)
<b>Ủy ban Kiểm toán</b>	Ông Nguyễn Thành Vinh	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2022)
	Ông Phan Văn Chính	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2022)

## TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Ông Lê Bảo Anh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 16 tháng 12 năm 2022)
	Ông Lê Hữu Việt Đức	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2022)
	Ông Hoàng Trung Thanh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Phạm Văn Kỳ Trung	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Việt Hùng	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2022)
	Ông Vũ Gia Bình	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 1 năm 2022)
	Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2022)
	Ông Kim WonJin	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 27 tháng 1 năm 2022 và miễn nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2022)
	Ông Trần Hữu Phong	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15 tháng 10 năm 2022)
	Ông Hà Văn Hân	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 21 tháng 11 năm 2022)
	Ông Đinh Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 21 tháng 11 năm 2022)
	Ông Nguyễn Đức Dũng	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2022)
	Ông Phan Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2022)
<b>Người đại diện theo pháp luật</b>	Ông Lê Bảo Anh	Tổng Giám đốc (là người đại diện theo pháp luật từ ngày 16 tháng 12 năm 2022)
	Ông Nguyễn Văn Huân	Chủ tịch (không còn là người đại diện theo pháp luật từ ngày 15 tháng 12 năm 2022)
<b>Trụ sở chính</b>	Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
<b>Công ty kiểm toán</b>	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

## TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty đối với Báo cáo Tài chính của Trụ Sở Chính

Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính của Trụ sở chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Trụ sở chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính của Trụ sở chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính của Trụ sở chính trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi giả định đơn vị hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Trụ sở chính với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính của Trụ sở chính tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính của Trụ sở chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Trụ sở chính và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### Phê chuẩn Báo cáo Tài chính của Trụ Sở Chính

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính của Trụ sở chính đính kèm từ trang 6 đến trang 67. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Trụ sở chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 của Trụ sở chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc.



Lê Bảo Anh  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 14 tháng 4 năm 2023



## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP – TRỤ SỞ CHÍNH**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Trụ sở chính kèm theo của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2022, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 14 tháng 4 năm 2023. Báo cáo tài chính của Trụ sở chính này bao gồm: bảng cân đối kế toán của Trụ sở chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Trụ sở chính, báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Trụ sở chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính của Trụ sở chính bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu, từ trang 6 đến trang 66.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Trụ sở chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 của Trụ sở chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Trụ sở chính 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 của Trụ sở chính này 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 tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Trụ sở chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính của Trụ sở chính. 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 của Trụ sở chính 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Trụ sở chính trung thực và 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 Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính của Trụ sở chính.

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.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính của Trụ sở chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Trụ sở chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh của Trụ sở chính, và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Trụ sở chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 của Trụ sở chính.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 36 trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính của Trụ sở chính, trong đó trình bày việc Ban Tổng Giám đốc của Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu trên báo cáo tài chính của Trụ sở chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021. Kết luận kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

### **Đối tượng nhận và sử dụng báo cáo tài chính của Trụ sở chính**

Không phủ nhận kết luận nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến Thuyết minh 2.1 của báo cáo tài chính của Trụ sở chính. Báo cáo tài chính này được lập để giúp Trụ sở chính đáp ứng các yêu cầu quản trị của Công ty. Vì thế, báo cáo tài chính này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác và không được cung cấp cho bên nào khác.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính của Trụ sở chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác mà báo cáo kiểm toán độc lập của họ phát hành ngày 21 tháng 3 năm 2022 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

### **Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)**



Lương Thị Ánh Tuyết  
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán:  
3048-2019-006-1  
Chữ ký được ủy quyền



Trần Vĩ Cường  
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán:  
4601-2023-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM13870  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2023

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CỦA TRỤ SỞ CHÍNH

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND (Trình bày lại - Thuyết minh 36)
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.248.667.216.571</b>	<b>6.587.884.100.401</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>1.385.052.070.064</b>	<b>921.549.613.861</b>
111	Tiền		972.524.236.549	528.490.782.948
112	Các khoản tương đương tiền		412.527.833.515	393.058.830.913
<b>120</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>88.031.000.000</b>	<b>250.401.000.000</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	88.031.000.000	250.401.000.000
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>6.112.681.628.619</b>	<b>4.498.874.465.136</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.622.200.065.668	1.656.948.565.095
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	3.457.818.556.660	2.254.411.012.813
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn	34(b)	4.283.780.127	8.463.335.323
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7(a)	70.982.512.260	444.170.487.570
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	957.396.713.904	242.421.234.967
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(107.540.170.632)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>467.777.734.508</b>	<b>703.788.717.289</b>
141	Hàng tồn kho		468.679.185.534	704.690.168.315
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(901.451.026)	(901.451.026)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>195.124.783.380</b>	<b>213.270.304.115</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		7.058.965.884	4.840.112.676
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	11(c)	111.558.365.067	162.259.505.278
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	11(a)	76.507.452.429	46.170.686.161

Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 67 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CỦA TRỤ SỞ CHÍNH  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND (Trình bày lại - Thuyết minh 36)
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>5.027.524.322.614</b>	<b>3.660.250.454.667</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.932.584.882.965</b>	<b>1.263.434.485.480</b>
213	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	34(b)	717.000.000	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn	7(b)	429.550.617.139	62.796.546.860
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	1.502.317.265.826	1.200.637.938.620
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>27.961.262.705</b>	<b>7.946.122.838</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	12	26.126.116.256	5.853.422.237
222	Nguyên giá		48.775.950.047	28.166.451.503
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(22.649.833.791)	(22.313.029.266)
227	Tài sản cố định vô hình	13	1.835.146.449	2.092.700.601
228	Nguyên giá		2.582.220.500	2.582.220.500
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(747.074.051)	(489.519.899)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	14	<b>514.131.295.248</b>	<b>539.593.149.063</b>
231	Nguyên giá		745.951.936.236	745.951.936.236
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(231.820.640.988)	(206.358.787.173)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>598.260.392.990</b>	<b>490.180.486.608</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	598.260.392.990	490.180.486.608
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.887.292.754.230</b>	<b>1.295.424.069.769</b>
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	1.444.453.966.692	1.328.453.966.692
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	649.132.740.000	120.507.475.896
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	73.022.366.661	125.778.946.304
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(b)	(284.316.319.123)	(284.316.319.123)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>67.293.734.476</b>	<b>63.672.140.909</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	10	67.293.734.476	63.672.140.909
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>13.276.191.539.185</b>	<b>10.248.134.555.068</b>

Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 67 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CỦA TRỤ SỞ CHÍNH**  
(tiếp theo)

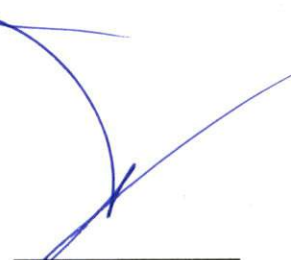
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND (Trình bày lại - Thuyết minh 36)
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>9.462.071.187.307</b>	<b>8.688.540.394.704</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.221.452.742.861</b>	<b>4.015.873.908.123</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	16(a)	799.206.862.072	441.822.926.220
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17(a)	1.286.080.973.870	1.041.065.887.467
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11(b)	40.169.522.491	21.754.448.454
314	Phải trả người lao động		27.781.242.271	27.731.042.704
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18(a)	376.011.128.514	346.626.131.885
316	Phải trả nội bộ ngắn hạn	34(b)	1.261.161.165	3.625.131.732
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	7.579.914.051	4.885.232.657
319	Phải trả ngắn hạn khác	20(a)	117.889.339.381	1.008.174.731
320	Vay ngắn hạn	21(a)	1.564.002.599.046	2.127.354.932.273
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	1.470.000.000	-
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>5.240.618.444.446</b>	<b>4.672.666.486.581</b>
331	Phải trả người bán dài hạn	16(b)	385.372.086.465	335.937.072.818
332	Người mua trả tiền trước dài hạn	17(b)	133.695.678.000	262.075.279.703
333	Chi phí phải trả dài hạn	18(b)	153.291.166.428	49.531.900.458
335	Phải trả nội bộ dài hạn	34(b)	37.160.929.069	36.327.403.947
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	28.927.717.332	34.309.618.238
337	Phải trả dài hạn khác	20(b)	569.210.129.635	571.736.714.055
338	Vay dài hạn	21(b)	3.932.960.737.517	3.337.160.510.397
342	Dự phòng phải trả dài hạn		-	45.587.986.965

Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 67 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CỦA TRỤ SỞ CHÍNH  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND (Trình bày lại - Thuyết minh 36)
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.814.120.351.878</b>	<b>1.559.594.160.364</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>3.814.120.351.878</b>	<b>1.559.594.160.364</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	22, 23	3.289.344.690.000	1.143.864.740.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	22, 23	3.289.344.690.000	1.143.864.740.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	23	99.327.851.808	110.596.208.588
415	Cổ phiếu quỹ	23	(4.796.760.000)	(4.796.760.000)
418	Quỹ đầu tư phát triển	23	8.909.815.816	8.909.815.816
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	23	421.334.754.254	301.020.155.960
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		206.946.335.960	3.392.073.359
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		214.388.418.294	297.628.082.601
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>13.276.191.539.185</b>	<b>10.248.134.555.068</b>

  
Võ Thị Ngọc Thanh  
Người lập

  
Nguyễn Đình Hiếu  
Kế toán trưởng/  
Chức vụ người phụ trách kế toán



  
Lê Bảo Anh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 14 tháng 4 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 67 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA TRỤ SỞ CHÍNH

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2022 VND	2021 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.182.094.796.822	4.089.761.919.709
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(27.618.533.028)	(8.540.650.345)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.154.476.263.794	4.081.221.269.364
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(4.820.862.376.918)	(3.914.311.066.815)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	333.613.886.876	166.910.202.549
21	Doanh thu hoạt động tài chính	326.574.431.384	820.484.856.137
22	Chi phí tài chính	(384.248.717.917)	(451.086.981.983)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(335.274.026.987)	(174.099.424.126)
25	Chi phí bán hàng	(2.126.884.172)	(3.884.598.413)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(80.026.422.342)	(216.594.830.509)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	193.786.293.829	315.828.647.781
31	Thu nhập khác	85.205.277.616	17.501.538.939
32	Chi phí khác	(5.772.446.679)	(5.076.088.272)
40	Lợi nhuận khác	79.432.830.937	12.425.450.667
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	273.219.124.766	328.254.098.448
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành	(58.830.706.472)	(30.626.015.847)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	214.388.418.294	297.628.082.601

Võ Thị Ngọc Thanh  
Người lập

Nguyễn Đình Hiếu  
Kế toán trưởng/  
Chức vụ người phụ trách kế toán

Lê Bảo Anh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 14 tháng 4 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 67 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2022 VND	2021 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>273.219.124.766</b>	<b>328.254.098.448</b>
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	29.748.476.128	46.195.088.896
03	(Hoàn nhập dự phòng)/dự phòng	(153.128.157.597)	422.389.378.246
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	43.969.067.515	(16.704.538.395)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(407.943.494.025)	(761.390.970.885)
06	Chi phí lãi vay	339.872.846.965	174.099.424.126
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>125.737.863.752</b>	<b>192.842.480.436</b>
09	Tăng các khoản phải thu	(1.266.910.893.758)	(1.220.559.817.755)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	236.010.982.781	(53.571.866.043)
11	Tăng các khoản phải trả	647.596.222.474	736.519.816.423
12	Tăng chi phí trả trước	(5.840.446.775)	(40.029.478.502)
14	Tiền lãi vay đã trả	(329.527.609.891)	(162.958.344.449)
15	Thuế TNDN đã nộp	(39.034.434.689)	(6.481.065.396)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	-	(6.330.561.453)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(631.968.316.106)</b>	<b>(560.568.836.739)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(21.414.297.086)	(1.041.130.552.809)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	727.272.727	32.132.436.330
23	Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi tiết kiệm	(834.559.000.000)	(724.500.000.000)
24	Tiền thu hồi khoản cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm	1.005.383.598.390	72.461.187.544
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	(1.782.817.160.872)	(560.840.146.914)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	446.917.528.881	1.097.388.965.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	242.743.249.851	135.316.352.527
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(943.018.808.109)</b>	<b>(989.171.758.322)</b>


Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 67 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

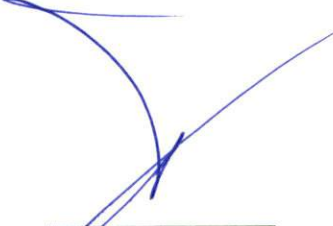
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH (tiếp theo)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)


Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm		
		2022 VND	2021 VND	
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	23	2.041.607.773.220	-
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	21	4.331.920.230.039	5.720.757.837.965
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	21	(4.335.632.736.350)	(3.885.097.029.944)
36	Chi trả cổ tức cho cổ đông		(4.856.400)	(9.199.600)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>2.037.890.410.509</b>	<b>1.835.651.608.421</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>462.903.286.294</b>	<b>285.911.013.360</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>3</b>	<b>921.549.613.861</b>	<b>635.747.588.126</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		599.169.909	(108.987.625)
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>3</b>	<b>1.385.052.070.064</b>	<b>921.549.613.861</b>

Trong năm 2022 (năm 2021: không có), giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Trụ sở chính là:

- Mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác chưa thanh toán là 96.967.371.476 Đồng.
- Mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác đã tạm ứng ở các năm trước là 14.000.000.000 Đồng.
- Nhận ứng trước tiền chuyển nhượng các khoản đầu tư vào năm sau là 114.750.000.000 Đồng.

  
Võ Thị Ngọc Thanh  
Người lập

  
Nguyễn Đình Hiếu  
Kế toán trưởng/  
Chức vụ người phụ trách kế toán

  
Lê Bảo Anh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 14 tháng 4 năm 2023



Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 67 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA TRỤ SỞ CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 7 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 14 ngày 6 tháng 1 năm 2023.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn UPCoM thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“HNX”) với mã giao dịch cổ phiếu là CC1. Chi tiết về tỷ lệ phần trăm vốn được trình bày ở Thuyết minh 22.

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

Lĩnh vực kinh doanh của Trụ sở chính là xây dựng và bất động sản.

Hoạt động chính của Trụ sở chính 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;
- Dịch vụ cho thuê mặt bằng và văn phòng;
- Mua bán vật tư;
- Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật; và
- Kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại 111A, Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (“Trụ sở chính”). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 3 chi nhánh như sau:

- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Miền Trung: số 10 Đặng Huy Tá, Phường Hoà Minh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP: số 45, Ngõ 61, Ngách 17, Phố Phùng Chí Kiên, Phường Nghĩa Đô, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội; và
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Campuchia: Lô 185 Phòng 1508, Tầng 15, St.329 Ph.3 Sk.Boeng Kak 2 Kh.Tuol Kouk, Phnom Penh, Campuchia.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Trụ sở chính có 560 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 453 nhân viên).

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

**Mẫu số B 09 – DN**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TRỤ SỞ CHÍNH (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Trụ sở chính có 7 công ty con và 7 công ty liên kết (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 7 công ty con và 6 công ty liên kết). Chi tiết được trình bày như sau:

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Nơi đăng ký hoạt động	31.12.2022		31.12.2021	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
<b>Công ty con</b>							
1	Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	Thành phố Hải Phòng	75,00	75,00	95,11	95,11
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	Xây dựng công trình đường sắt và đường xây dựng công trình dân dụng	Tỉnh Đồng Nai	63,59	63,59	63,59	63,59
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, cơ sở hạ tầng, thủy điện, thủy lợi	Thành phố Hồ Chí Minh	94,71	94,71	51,00	51,00
4	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1 (Thuyết minh 4(b)(i))	Thương mại dịch vụ	Thành phố Hồ Chí Minh	98,00	98,00	-	-
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	Thành phố Hồ Chí Minh	51,00	51,00	51,00	51,00
6	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một-Việt Nguyên	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, cơ sở hạ tầng, thủy điện, thủy lợi	Thành phố Hồ Chí Minh	51,00	51,00	51,00	51,00
7	Công ty TNHH Bê tông Đúc sẵn Vina-PSMC	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	Tỉnh Long An	70,00	70,00	70,00	70,00
8	Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản CC1 Miền Bắc (Thuyết minh 4(b)(i))	Xây dựng công trình đường sắt và đường xây dựng công trình dân dụng	Thành phố Hà Nội	-	-	100,00	100,00



TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TRỤ SỞ CHÍNH (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Nơi đăng ký hoạt động	2022		2021	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
<b>Công ty liên kết</b>							
1	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H (Thuyết minh 4(b)(ii))	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	Thành phố Hồ Chí Minh	49,00	49,00	-	-
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CC1 Miền Bắc (Thuyết minh 4(b)(ii))	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	Thành phố Hà Nội	40,00	40,00	-	-
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức	Xây dựng nhà ở và công trình dân dụng khác	Thành phố Hồ Chí Minh	34,00	34,00	34,00	34,00
4	Công ty Cổ phần Chương Dương	Xây dựng nhà ở và công trình dân dụng khác	Thành phố Hồ Chí Minh	23,77	23,77	23,77	23,77
5	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao, xây dựng công trình đường sắt, đường bộ và các công trình dân dụng khác	Thành phố Hồ Chí Minh	40,80	40,80	40,80	40,80
6	Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai thác Vật liệu Xây dựng Miền Trung	Sản xuất sản phẩm chế biến đá xây dựng, xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác	Tỉnh Quảng Ngãi	22,38	22,38	22,38	22,38
7	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, xây dựng công trình dân dụng	Thành phố Hồ Chí Minh	20,40	20,40	20,40	20,40
8	Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Cửu Long (Thuyết minh 4(b)(ii))	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	21,89	21,89

## **2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

### **2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính của Trụ sở chính**

Báo cáo tài chính của Trụ sở chính đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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. Báo cáo tài chính của Trụ sở chính được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Trụ sở chính kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Báo cáo tài chính của Trụ sở chính được lập để đáp ứng các yêu cầu quản trị của Công ty. Người sử dụng báo cáo tài chính của Trụ sở chính nên đọc cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính của Trụ sở chính, kết quả hoạt động kinh doanh của Trụ sở chính và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Trụ sở chính của Công ty.

### **2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Trụ sở chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

### **2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Trụ sở chính sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính của Trụ sở chính là Đồng Việt Nam (“VND” hoặc “Đồng”).

### **2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Trụ sở chính.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán của Trụ sở chính lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Trụ sở chính thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán của Trụ sở chính. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán của Trụ sở chính được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Trụ sở chính mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Trụ sở chính.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

### 2.6 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán của Trụ sở chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán của Trụ sở chính đến ngày tới hạn thu hồi.

### 2.7 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Vật liệu xây dựng và giá trị công trình xây dựng được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở nhập trước xuất trước và bao gồm tất cả các chi phí mua và các chi phí khác có được vật liệu xây dựng và chi phí xây lắp công trình ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của vật liệu xây dựng và công trình xây dựng trong năm kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành công trình và chi phí ước tính cần thiết cho việc chuyển giao.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.8 Đầu tư tài chính****(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Trụ sở chính có ý định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán của Trụ sở chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán của Trụ sở chính đến ngày đáo hạn.

**(b) Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

**(c) Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

Đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(d) Đầu tư vào đơn vị khác**

Đầu tư vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

**(e) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối năm tài chính khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

**2.9 Cho vay**

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm tài chính. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán của Trụ sở chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán của Trụ sở chính đến ngày tới hạn thu hồi.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.10 Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận trong thời hạn của hợp đồng tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận. Các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được hạch toán vào doanh thu khi đã thống nhất với khách hàng và được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng lắp đặt không thể ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu của hợp đồng chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận khi các chi phí này đã phát sinh trong năm.

### 2.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) là thỏa thuận giữa Trụ sở chính và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức chia lợi nhuận sau thuế. Các bên tham gia trong BCC thỏa thuận chia lợi nhuận sau thuế.

BCC chia LNST là BCC dưới hình thức hoạt động đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát.

- Nếu BCC quy định các bên tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, thì bản chất của hợp đồng là thuê tài sản.
- Nếu BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

Nếu Trụ sở chính không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Trụ sở chính được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.12 Tài sản cố định (“TSCĐ”)***TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

*Khấu hao*

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của TSCĐ ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm	3 năm
TSCĐ khác	5 năm

Quyền sử dụng đất và tiền sử dụng đất đã trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước ngày hiệu lực của luật đất đai 2003 (tức là ngày 1 tháng 7 năm 2004) và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Quyền sử dụng đất có thời hạn được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn được ghi nhận theo nguyên giá và không khấu hao.

*Thanh lý*

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Trụ sở chính.

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.13 Bất động sản đầu tư cho thuê**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cho thuê là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư cho thuê tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư cho thuê đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư cho thuê nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

*Khấu hao*

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong thời gian sử dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của bất động sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Quyền sử dụng đất	50 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm

*Thanh lý*

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Trục sở chính.

**2.14 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 của Trục sở chính. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

**2.15 Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán của Trục sở chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán của Trục sở chính đến ngày tới hạn thanh toán.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.16 Vay**

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng, từ các đối tượng khác; và phát hành trái phiếu.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán của Trụ sở chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay và trái phiếu tại ngày của bảng cân đối kế toán của Trụ sở chính đến ngày tới hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Công ty xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Trụ sở chính khi phát sinh.

**2.17 Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm 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 năm báo cáo.

**2.18 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Trụ sở chính có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải trả phải lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng phải trả đã lập chưa sử dụng ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.19 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều năm tài chính liên quan đến cho thuê tài sản. Trụ sở chính ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Trụ sở chính sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Doanh thu chưa thực hiện được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo nghĩa vụ mà doanh nghiệp sẽ phải thực hiện trong vòng 12 tháng tiếp theo hoặc trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường và sau 12 tháng hoặc sau một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tính tại thời điểm báo cáo.

**2.20 Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành 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 mua trước ngày hiệu lực của Luật Chứng khoán (ngày 1 tháng 1 năm 2021) là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 1 tháng 1 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh lãi sau thuế TNDN của Trụ sở chính tại thời điểm báo cáo.

**2.21 Phân chia lợi nhuận**

Cổ tức của Trụ sở chính được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính của Trụ sở chính của năm tài chính mà cổ tức được thông qua tại Đại Hội đồng Cổ đông.

LNST TNDN có thể được chia cho các chủ sở hữu sau khi được Đại Hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo điều lệ của Trụ sở chính và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Trụ sở chính trích lập các quỹ sau:

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.21 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)****(a) Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ LNST TNDN của Trụ sở chính và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng để đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Trụ sở chính.

**(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ LNST TNDN của Trụ sở chính và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán của Trụ sở chính. Quỹ được sử dụng để khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, phục vụ nhu cầu phúc lợi công cộng, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người lao động.

**2.22 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng hàng hóa. Trường hợp Trụ sở chính dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng thì Trụ sở chính phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán.

**(b) Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng bao gồm doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng xây dựng; các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng; các khoản tiền thưởng; các khoản thanh toán khác mà Trụ sở chính thu được từ khách hàng hay một bên khác để bù đắp cho các chi phí không bao gồm trong giá hợp đồng, các khoản thanh toán mà khách hàng sẽ chấp thuận bồi thường, và các thanh toán khoản khác nếu có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ hợp đồng xây dựng được trình bày tại Thuyết minh 2.10.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Trụ sở chính khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**(d) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**(e) Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia**

Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Trụ sở chính xác lập quyền nhận cổ tức và lợi nhuận được chia từ các đơn vị đầu tư.

**2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu năm phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ tiêu thụ trong năm, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của năm lập báo cáo.

**2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

**2.25 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, và chiết khấu thanh toán.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.26 Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng; chi phí bảo quản, đóng gói; chi phí vận chuyển; và các chi phí khác.

**2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Trụ sở chính.

**2.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng năm hay một năm khác.

Thuế TNDN hoãn lại sử dụng phương pháp công nợ được tính đầy đủ dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán của Trụ sở chính.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế TNDN trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

**2.29 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Trụ sở chính tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Báo cáo bộ phận cơ bản của Trụ sở chính là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.30 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Trụ sở chính hoặc chịu sự kiểm soát của Trụ sở chính, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Trụ sở chính, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con công ty trong cùng tập đoàn và các chi nhánh là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Trụ sở chính mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Trụ sở chính, những cá nhân quản lý chủ chốt chủ yếu bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán của Trụ sở chính, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Trụ sở chính căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 2.31 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính của Trụ sở chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính của Trụ sở chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng đầu tư tài chính, và dự phòng hàng tồn kho (Thuyết minh 2.6 và Thuyết minh 2.8, Thuyết minh 4 và Thuyết minh 9); và
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ và bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh 2.12, Thuyết minh 2.13, Thuyết minh 12, Thuyết minh 13 và Thuyết minh 14).

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Trụ sở chính và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

## 3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2022 VND	2021 VND
Tiền mặt	724.176.372	825.609.116
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	971.800.060.177	527.665.173.832
Các khoản tương đương tiền (*)	412.527.833.515	393.058.830.913
	<u>1.385.052.070.064</u>	<u>921.549.613.861</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có thời hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3,8%/năm đến 6,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 3%/năm đến 3,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, bao gồm trong các khoản tương đương tiền trên là các khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị là 27.786.593.025 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 82.315.080.121 Đồng) đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh 21).

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	2022		2021	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn (i)	88.031.000.000	88.031.000.000	250.401.000.000	250.401.000.000
Trái phiếu dài hạn (ii)	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc ban đầu từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng với lãi suất từ 3,7%/năm đến 6,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 3,2%/năm đến 5,3%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, bao gồm trong đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị là 55.800.000.000 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 12.170.000.000 Đồng) đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh 21).

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam. Trái phiếu hưởng lãi suất bằng lãi suất tham chiếu + biên độ 1%/năm, đáo hạn vào ngày 30 tháng 7 năm 2030.



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

**Mẫu số B 09 – DN**

**4 ĐÀU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(b) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác**

**(i) Đầu tư vào công ty con**

STT	Tên công ty	31.12.2022			31.12.2021		
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	675.000.000.000	(*)	-	856.000.000.000	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	245.927.882.961	(*)	(245.927.882.961)	245.927.882.961	(*)	(245.927.882.961)
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang (**)	217.191.472.440	(*)	-	42.191.472.440	(*)	-
4	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1 (***)	147.000.000.000	(*)	-	-	-	-
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	76.500.000.000	(*)	-	76.500.000.000	(*)	-
6	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một-Việt Nguyên	52.770.837.694	(*)	-	52.770.837.694	(*)	-
7	Công ty TNHH Bê tông Đúc sẵn Vina-PSMC	30.063.773.597	(*)	(7.064.115.523)	30.063.773.597	(*)	(7.064.115.523)
8	Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản CC1 Miền Bắc (****)	-	-	-	25.000.000.000	-	-
		<u>1.444.453.966.692</u>		<u>(252.991.998.484)</u>	<u>1.328.453.966.692</u>		<u>(252.991.998.484)</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng vì các khoản đầu tư này chưa có giá niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

(\*\*) Theo Nghị quyết số 323/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 11 năm 2022, Công ty đã quyết định tăng vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang ("Việt Quang") với giá trị vốn góp thêm là 49 tỷ Đồng. Ngoài ra, theo Nghị quyết số 355/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 12 năm 2022, Công ty cũng đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 24% vốn cổ phần tại Việt Quang từ một cá nhân với giá trị chuyển nhượng là 126 tỷ Đồng. Thông qua việc tăng vốn và nhận chuyển nhượng vốn cổ phần nêu trên, tỷ lệ sở hữu/quyền biểu quyết của Công ty tại Việt Quang tăng từ 51% lên 94,71%.

(\*\*\*) Theo Nghị quyết số 302/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 11 năm 2022, Công ty đã quyết định góp vốn để thành lập Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1 với tổng vốn góp là 147 tỷ Đồng, tương đương với 98% vốn điều lệ của công ty con này.

(\*\*\*\*) Trong năm 2022, Trụ sở chính đã quyết định giải thể công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản CC1 Miền Bắc ("CC1 Miền Bắc"). Tại ngày báo cáo tài chính của Trụ sở chính này, CC1 Miền Bắc đã hoàn tất các thủ tục giải thể.

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

**Mẫu số B 09 – DN**

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*(ii) Đầu tư vào công ty liên kết*

STT	Tên công ty	31.12.2022			31.12.2021		
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H (***)	294.000.000.000	(*)	-	-	-	-
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CC1 Miền Bắc (**)	240.000.000.000	(*)	-	-	-	-
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức	64.068.750.000	(*)	(3.349.320.639)	64.068.750.000	(*)	(3.349.320.639)
4	Công ty Cổ phần Chương Dương (****)	24.888.990.000	95.387.037.750	-	24.888.990.000	92.512.359.900	-
5	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	20.400.000.000	(*)	(20.400.000.000)	20.400.000.000	(*)	(20.400.000.000)
6	Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai thác Vật liệu Xây dựng Miền Trung	3.735.000.000	(*)	(3.735.000.000)	3.735.000.000	(*)	(3.735.000.000)
7	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	2.040.000.000	(*)	(2.040.000.000)	2.040.000.000	(*)	(2.040.000.000)
8	Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Cừu Long (Thuyết minh 4(b) (iii) (**)	-	-	-	5.374.735.896	(*)	-
		<u>649.132.740.000</u>		<u>(29.524.320.639)</u>	<u>120.507.475.896</u>		<u>(29.524.320.639)</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Trụ sở chính chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính của Trụ sở chính vì các khoản đầu tư này chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

(\*\*) Trong năm 2022, Trụ sở chính đã quyết định góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CC1 Miền Bắc. Giá trị khoản vốn góp là 240 tỷ Đồng, tương ứng với 40% tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết tại công ty này.

(\*\*\*) Trong năm 2022, Trụ sở chính đã quyết định góp vốn để thành lập Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H ("3H") với tổng vốn góp là 294 tỷ Đồng, tương đương với 49% vốn điều lệ của 3H.

(\*\*\*\*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

**Mẫu số B 09 – DN**

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(b) Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**

**(iii) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

STT	Tên công ty	2022			2021		
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan	42.680.957.822	(*)	-	71.760.953.950	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình Cầu Ngàn	27.000.000.000	(*)	-	27.000.000.000	(*)	-
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hòa	2.141.408.839	(*)	(1.800.000.000)	2.141.408.839	(*)	(1.800.000.000)
4	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CC1 - Quảng Bình	1.200.000.000	(*)	-	1.200.000.000	(*)	-
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 14 (**)	-	-	-	23.676.583.515	(*)	-
		<u>73.022.366.661</u>		<u>(1.800.000.000)</u>	<u>125.778.946.304</u>		<u>(1.800.000.000)</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Trụ sở chính chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính của Trụ sở chính vì các khoản đầu tư này chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

(\*\*) Theo Nghị quyết số 157/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 6 năm 2022, Trụ sở chính đã chuyển nhượng toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 14 và Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh Doanh Nhà Cửa Long. Tổng giá trị chuyển nhượng là 92.140.011.881 Đồng. Chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm (Thuyết minh 27).

**5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba (*)	1.538.974.258.607	1.383.612.725.102
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	83.225.807.061	273.335.839.993
	<u>1.622.200.065.668</u>	<u>1.656.948.565.095</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Trụ sở chính không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 30.890.126.152 Đồng).

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, chi tiết khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng - bên thứ ba được trình bày như sau:

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Dân dụng và Công nghiệp Tỉnh Tiền Giang	254.344.595.000	45.018.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	185.845.457.177	71.066.060.209
Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý Dự án Số 1	147.045.560.130	203.609.847.956
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Dân dụng và Công nghiệp	-	351.387.605.395
	<u>-</u>	<u>351.387.605.395</u>

**6 TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba (*)	2.319.663.862.815	1.682.956.505.577
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	1.138.154.693.845	571.454.507.236
	<u>3.457.818.556.660</u>	<u>2.254.411.012.813</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Trụ sở chính không có khoản trả trước cho người bán ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 445.198.176.085 Đồng).

**6 TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)**

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư trả trước cho người bán ngắn hạn - bên thứ ba được trình bày như sau:

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Công ty Cổ Phần Keytech	1.080.999.606.385	662.056.249.010
Công ty Cổ phần Xây dựng Opal Land	234.606.074.986	234.606.074.986
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Nam Thịnh	<u>133.758.544.260</u>	<u>192.338.633.128</u>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

**Mẫu số B 09 – DN**

**7 PHẢI THU VỀ CHO VAY**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>1.1.2022 VND</b>	<b>Tăng trong năm VND</b>	<b>Thu hồi trong năm VND</b>	<b>Cho vay dài hạn đến hạn thu hồi VND</b>	<b>Đánh giá số dư ngoại tệ cuối năm VND</b>	<b>31.12.2022 VND</b>
Bên thứ ba	430.000.000.000	290.000.000.000	(720.000.000.000)	-	-	-
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	14.170.487.570	61.526.000.000	(14.480.598.390)	9.114.206.141	652.416.939	70.982.512.260
	<u>444.170.487.570</u>	<u>351.526.000.000</u>	<u>(734.480.598.390)</u>	<u>9.114.206.141</u>	<u>652.416.939</u>	<u>70.982.512.260</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>1.1.2022 VND</b>	<b>Tăng trong năm VND</b>	<b>Thu hồi trong năm VND</b>	<b>Cho vay dài hạn đến hạn thu hồi VND</b>	<b>Đánh giá số dư ngoại tệ cuối năm VND</b>	<b>31.12.2022 VND</b>
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	62.796.546.860	374.500.000.000	-	(9.114.206.141)	1.368.276.420	429.550.617.139
	<u>62.796.546.860</u>	<u>374.500.000.000</u>	<u>-</u>	<u>(9.114.206.141)</u>	<u>1.368.276.420</u>	<u>429.550.617.139</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Trụ sở chính không có khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 7.962.851.502 Đồng).

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

Mẫu số B 09 – DN

**8 PHẢI THU KHÁC**

**(a) Ngắn hạn**

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba	846.260.261.174	144.380.383.584
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	111.136.452.730	98.040.851.383
	<u>957.396.713.904</u>	<u>242.421.234.967</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, chi tiết phải thu khác ngắn hạn được trình bày như sau:

	2022		2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hợp đồng hợp tác đầu tư về Dự án Khu đô thị Đông Trung (*)	584.000.000.000	-	-	-
Tạm ứng nhân viên	84.958.786.216	-	105.215.372.454	-
Chi phí duy tu liên quan đến Dự án Cầu Đồng Nai (Thuyết minh 34(b))	84.455.257.255	-	84.328.824.255	-
Hợp đồng hợp tác đầu tư về Dự án Khu đô thị Hải Ninh (**)	51.719.640.000	-	-	-
Lãi thu từ cho vay, tiền gửi ngân hàng và trái phiếu	22.128.566.753	-	2.079.003.765	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.075.256.755	-	10.286.617.010	-
Phải thu từ lãi phạt hợp đồng hợp tác kinh doanh	83.621.589.000	-	-	-
Khác	38.437.617.925	-	40.511.417.483	(4.316.732.807)
	<u>957.396.713.904</u>	<u>-</u>	<u>242.421.234.967</u>	<u>(4.316.732.807)</u>

(\*) Đây là khoản phải thu liên quan tới Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Golden Building để thực hiện Dự án Khu đô thị Đông Trung. Thời gian hợp tác đầu tư là 10 năm. Các bên cùng thành lập công ty dự án mới để triển khai hiện dự án với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ theo đúng quy định của hợp đồng này. Tại ngày báo cáo tài chính của Trụ sở chính này, hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thanh lý và thời hạn Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Golden Building phải thanh toán các khoản phải thu này là trước ngày 30 tháng 9 năm 2023.



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

**Mẫu số B 09 – DN**

**8 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

**(a) Ngắn hạn (tiếp theo)**

(\*\*) Đây là khoản phải thu liên quan tới Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Chí để thực hiện Dự án Khu đô thị Hải Ninh 1. Các bên cùng thành lập công ty dự án mới để triển khai hiện dự án với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ theo đúng quy định của hợp đồng này.

**(b) Dài hạn**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Bên thứ ba	1.076.164.661.178	773.260.078.578
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	426.152.604.648	427.377.860.042
	<u>1.502.317.265.826</u>	<u>1.200.637.938.620</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, chi tiết phải thu khác dài hạn được trình bày như sau:

	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Hợp đồng hợp tác kinh doanh về Dự án Trại An Lake View (*)	1.050.000.000.000	-	760.000.000.000	-
Chi hệ cho bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	419.833.767.304	-	419.833.767.304	-
Ký cược, ký quỹ	21.350.796.582	-	8.446.213.982	-
Khác	11.132.701.940	-	12.357.957.334	(2.118.772.474)
	<u>1.502.317.265.826</u>	<u>-</u>	<u>1.200.637.938.620</u>	<u>(2.118.772.474)</u>

(\*) Đây là khoản phải thu liên quan tới Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 7 năm 2021 ký với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư Địa ốc Đất Vàng để thực hiện Dự án Trại An Lake View. Thời gian hợp tác đầu tư là 49 năm. Công ty tham gia điều hành quản lý và sẽ được phân phối lợi nhuận dựa trên tỷ lệ thực tế góp vốn vào dự án.



## 9 HÀNG TỒN KHO

	2022		2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	371.707.659.535	-	566.467.224.619	-
Nguyên vật liệu	8.143.676.269	-	6.023.254.679	-
Công cụ, dụng cụ	615.307.853	-	368.659.481	-
Bất động sản	80.543.646.479	-	67.923.227.254	-
Hàng hóa	7.668.895.398	(901.451.026)	63.907.802.282	(901.451.026)
	<u>468.679.185.534</u>	<u>(901.451.026)</u>	<u>704.690.168.315</u>	<u>(901.451.026)</u>

(\*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo công trình như sau:

	2022 VND	2021 VND
Tropicana Nha Trang	145.485.766.863	145.485.766.863
Bệnh viện Đa Khoa 1.500 Giường	113.988.818.233	-
Casa Marina Resort	16.093.674.627	9.020.732.762
Thoát nước Hàng Bàng	14.650.000.000	20.738.152.506
Bệnh viện Nhi đồng Thành phố Hồ Chí Minh	-	316.303.458.747
Nhà máy nhiệt điện Quảng Trạch	-	20.783.923.865
Khác	81.489.399.812	54.135.189.876
	<u>371.707.659.535</u>	<u>566.467.224.619</u>

## 10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2022 VND	2021 VND
Chi phí mua lại quyền thuê (*)	36.108.906.292	39.117.981.818
Chi phí chờ phân bổ liên quan đến dự án La Sơn Túy Loan	16.853.328.828	16.853.328.828
Công cụ, dụng cụ	7.541.231.802	514.253.095
Khác	6.790.267.554	7.186.577.168
	<u>67.293.734.476</u>	<u>63.672.140.909</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư trình bày là khoản chi phí mua lại quyền thuê tầng 22 Tòa nhà Sailing Tower từ Công ty TNHH Quản lý Tài sản Phúc Thịnh.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Mẫu số B 09 – DN

11 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Tình hình biến động trong năm của thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà Nước như sau:

	Tại ngày 1.1.2022 VND	Số phải nộp/phải thu trong năm VND	Số đã thực nộp/cán trừ/giảm khác trong năm VND	Tại ngày 31.12.2022 VND
<b>(a) Phải thu</b>				
Thuế GTGT đầu ra vắng lai nội tình	46.170.686.161	(4.324.866.170)	34.661.632.438	76.507.452.429
<b>(b) Phải nộp</b>				
Thuế GTGT đầu ra	-	475.046.610.118	(475.046.610.118)	-
Thuế thu nhập cá nhân	4.059.727.804	13.029.579.349	(14.410.777.095)	2.678.530.058
Thuế TNDN	17.694.720.650	58.830.706.472	(39.034.434.689)	37.490.992.433
Khác	-	679.055.367	(679.055.367)	-
	<u>21.754.448.454</u>	<u>547.585.951.306</u>	<u>(529.170.877.269)</u>	<u>40.169.522.491</u>
<b>(c) Thuế GTGT được khấu trừ: số dư trình bày khoản thuế giá trị gia tăng được còn được khấu trừ.</b>				

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Mẫu số B 09 – DN

12 TSCĐ HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 (Trình bày lại - Thuyết minh 36)	693.840.000	1.169.325.000	16.391.901.959	9.136.784.544	774.600.000	<b>28.166.451.503</b>
Mua trong năm	4.815.716.041	1.035.208.293	18.450.837.846	-	-	<b>24.301.762.180</b>
Thanh lý	-	-	(3.692.263.636)	-	-	<b>(3.692.263.636)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>5.509.556.041</u>	<u>2.204.533.293</u>	<u>31.150.476.169</u>	<u>9.136.784.544</u>	<u>774.600.000</u>	<b><u>48.775.950.047</u></b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 (Trình bày lại - Thuyết minh 36)	693.840.000	947.669.359	13.649.322.304	6.787.246.275	234.951.328	<b>22.313.029.266</b>
Khấu hao trong năm	-	136.709.104	463.262.781	3.274.176.252	154.920.024	<b>4.029.068.161</b>
Phân loại lại	-	924.637.983	-	(924.637.983)	-	<b>-</b>
Thanh lý	-	-	(3.692.263.636)	-	-	<b>(3.692.263.636)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>693.840.000</u>	<u>2.009.016.446</u>	<u>10.420.321.449</u>	<u>9.136.784.544</u>	<u>389.871.352</u>	<b><u>22.649.833.791</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 (Trình bày lại - Thuyết minh 36)	-	221.655.641	2.742.579.655	2.349.538.269	539.648.672	<b>5.853.422.237</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>4.815.716.041</u>	<u>195.516.847</u>	<u>20.730.154.720</u>	<u>-</u>	<u>384.728.648</u>	<b><u>26.126.116.256</u></b>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Trụ sở chính đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 19.553.187.049 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 17.067.121.685 Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Trụ sở chính dùng một vài phương tiện vận tải đã khấu hao hết làm tài sản thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh 21).

## 13 TSCĐ VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 (Trình bày lại - Thuyết minh 36) và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.809.558.000	772.662.500	<b>2.582.220.500</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 (Trình bày lại - Thuyết minh 36)	-	489.519.899	<b>489.519.899</b>
Khấu hao trong năm	-	257.554.152	<b>257.554.152</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	747.074.051	<b>747.074.051</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 (Trình bày lại - Thuyết minh 36)	1.809.558.000	283.142.601	<b>2.092.700.601</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.809.558.000	25.588.449	<b>1.835.146.449</b>

## 14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 (Trình bày lại - Thuyết minh 36) và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	275.070.592.472	470.881.343.764	<b>745.951.936.236</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 (Trình bày lại - Thuyết minh 36)	38.904.430.014	167.454.357.159	<b>206.358.787.173</b>
Khấu hao trong năm	6.431.740.167	19.030.113.648	<b>25.461.853.815</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	45.336.170.181	186.484.470.807	<b>231.820.640.988</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 (Trình bày lại - Thuyết minh 36)	236.166.162.458	303.426.986.605	<b>539.593.149.063</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	229.734.422.291	284.396.872.957	<b>514.131.295.248</b>

Trong năm 2022, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê là 159.473.361.152 Đồng (trong năm 2021 là 156.434.693.605 Đồng) (Thuyết minh 25).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, bất động sản đầu tư cho thuê của Trụ sở chính với tổng giá trị còn lại là 378.257.523.381 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 396.944.080.605 Đồng) đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh 21).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, bất động sản đầu tư của Trụ sở chính hiện đang dùng để cho thuê, do đó Ban Tổng Giám đốc chưa xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản này. Dựa trên tỷ lệ và giá trị cho thuê của bất động sản đầu tư, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị hợp lý của các bất động sản này có thể lớn hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

**15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

Chi tiết của chi phí xây dựng cơ bản dở dang như sau:

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Dự án Hạnh Phúc	523.504.843.506	453.239.116.545
Dự án Nhà máy điện gió Hàm Kiệm - Bình Thuận	53.709.161.632	16.861.692.249
Dự án cao ốc Sailing Tower	14.946.673.077	14.946.673.077
Khác	6.099.714.775	5.133.004.737
	<u>598.260.392.990</u>	<u>490.180.486.608</u>

**16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN****(a) Ngắn hạn**

	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba (*)	735.276.023.176	735.276.023.176	412.562.779.892	412.562.779.892
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	63.930.838.896	63.930.838.896	29.260.146.328	29.260.146.328
	<u>799.206.862.072</u>	<u>799.206.862.072</u>	<u>441.822.926.220</u>	<u>441.822.926.220</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư phải trả người bán ngắn hạn - bên thứ ba được trình bày như sau:

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Công ty TNHH Thuận Phú	102.188.530.248	-
Công ty TNHH Xây Dựng Phúc Khang	39.359.840.462	55.179.271.195
Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Nam Việt	<u>77.883.336.250</u>	<u>16.060.671.931</u>

## 16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

## (b) Dài hạn

	2022		2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba (*)	238.674.475.501	238.674.475.501	216.050.445.352	216.050.445.352
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	146.697.610.964	146.697.610.964	119.886.627.466	119.886.627.466
	<u>385.372.086.465</u>	<u>385.372.086.465</u>	<u>335.937.072.818</u>	<u>335.937.072.818</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư phải trả người bán dài hạn - bên thứ ba được trình bày như sau:

	2022 VND	2021 VND
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Thương mại Việt Tuấn	<u>9.982.842.088</u>	<u>26.747.832.712</u>

## 17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

## (a) Ngắn hạn

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba (*)	1.159.048.482.912	1.041.065.887.467
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	127.032.490.958	-
	<u>1.286.080.973.870</u>	<u>1.041.065.887.467</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, chi tiết các khoản người mua trả tiền trước chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư người mua trả tiền trước - bên thứ ba được trình bày như sau:

	2022 VND	2021 VND
Consortium MC - HDEC - CC1	309.850.481.562	575.770.695.894
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh Đắk Nông	204.238.469.000	-
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Giao thông Hải Phòng	104.851.655.876	131.139.851.413
Công ty TNHH Miền Nhiệt Đới Nha Trang	140.577.581.792	140.577.581.792

**17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)****(b) Dài hạn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư người mua trả tiền trước dài hạn là khoản người mua đã thanh toán trước để mua căn hộ tại Dự án Hạnh Phúc và Dự án Felix Home.

**18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ****(a) Ngắn hạn**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trích trước công trình	317.421.088.112	303.264.209.578
Chi phí lãi vay	45.856.328.372	40.109.911.276
Khác	12.733.712.030	3.252.011.031
	<u>376.011.128.514</u>	<u>346.626.131.885</u>

**(b) Dài hạn**

Đây là khoản chi phí trích trước liên quan đến ước tính về nghĩa vụ tài chính phải nộp bổ sung của Dự án Hạnh Phúc.

**19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn liên quan đến tiền thuê nhận trước từ khách thuê thuộc Dự án Hạnh Phúc, Dự án Felix Home và tòa nhà Sailing Tower.

**20 PHẢI TRẢ KHÁC****(a) Ngắn hạn**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải trả về chuyển nhượng cổ phần (*)	114.750.000.000	-
Bảo hiểm bắt buộc và kinh phí công đoàn	2.505.341.039	813.113.171
Cổ tức phải trả	175.387.700	180.244.100
Khác	458.610.642	14.817.460
	<u>117.889.339.381</u>	<u>1.008.174.731</u>

(\*) Đây là khoản nhận ứng trước liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông có giá trị là 114.750.000.000 Đồng (Thuyết minh 37).



## 20 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

## (b) Dài hạn

	2022 VND	2021 VND
Tiền thu phí giữ hộ liên quan đến dự án Cầu Đông Nai (Thuyết minh 34(b))	506.157.358.532	510.418.898.467
Nhận ký quỹ, ký cược	32.696.281.165	30.855.698.231
Khác	30.356.489.938	30.462.117.357
	<u>569.210.129.635</u>	<u>571.736.714.055</u>



TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Mẫu số B 09 – DN

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

(a) Ngắn hạn

		Tại ngày 1.1.2022 VND	Vay mới VND	Hoàn trả nợ vay VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Đánh giá lại chênh lệch tỷ giá VND	Tại ngày 31.12.2022 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội (i)		687.957.832.605	1.366.976.744.386	(1.634.459.706.005)	-	-	420.474.870.986
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)		494.632.668.737	1.107.318.620.025	(1.015.138.183.462)	-	-	586.813.105.300
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (i)		404.473.641.965	762.062.954.735	(838.260.553.306)	-	-	328.276.043.394
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (i)		5.863.153.301	194.120.653.520	(199.983.806.821)	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (i)		79.922.494.077	168.537.862.070	(178.521.455.724)	-	-	69.938.900.423
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (i)		88.967.640.862	44.991.663.782	(88.967.640.862)	-	-	44.991.663.782
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - UPAS LC (i)		-	65.904.306.863	(40.342.640.335)	-	-	25.561.666.528
Công ty TNHH Hinokiya Twgroup (ii)		134.000.000.000	29.007.424.658	(107.001.484.932)	-	-	56.005.939.726
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>							
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (iii)		27.982.000.726	-	(29.401.764.903)	31.733.585.338	1.626.587.746	31.940.408.907
Trái phiếu phát hành		203.555.500.000	-	(203.555.500.000)	-	-	-
		<u>2.127.354.932.273</u>	<u>3.738.920.230.039</u>	<u>(4.335.632.736.350)</u>	<u>31.733.585.338</u>	<u>1.626.587.746</u>	<u>1.564.002.599.046</u>

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Dài hạn

		Tại ngày 1.1.2022 VND	Vay mới VND	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Đánh giá lại chênh lệch tỷ giá VND	Tại ngày 31.12.2022 VND
Ngân hàng Phát triển Việt Nam Trái phiếu phát hành thông qua Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á	(iii)	1.280.160.510.397	-	-	(31.733.585.338)	45.034.451.726	1.293.461.376.785
Chi phí phát hành trái phiếu	(iv)	2.057.000.000.000	593.000.000.000	-	-	-	2.650.000.000.000
		-	(13.279.406.392)	2.778.767.124	-	-	(10.500.639.268)
		<u>3.337.160.510.397</u>	<u>579.720.593.608</u>	<u>2.778.767.124</u>	<u>(31.733.585.338)</u>	<u>45.034.451.726</u>	<u>3.932.960.737.517</u>

- (i) Đây là các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, chịu lãi suất từ 6,3%/năm đến 13,4%/năm. Các khoản vay dùng để bổ sung vốn lưu động. Các khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (Thuyết minh 3), các phương tiện vận tải (Thuyết minh 12), và quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Trụ sở chính.
- (ii) Đây là khoản vay ngắn hạn từ Công ty TNHH Hinokiya Twgroup có kỳ hạn là 11 tháng, chịu lãi suất 7%/năm và không có tài sản đảm bảo. Khoản vay nhằm tài trợ Dự án Khu dân cư Hạnh Phúc. Tại ngày báo cáo tài chính của Trụ sở chính này, hợp đồng hợp tác đầu tư đã thanh lý. Trụ sở chính đang tiến hành hoàn trả khoản vay này cho Công ty TNHH Hinokiya Twgroup.
- (iii) Đây là khoản vay được Bộ Tài chính ủy quyền cho Ngân hàng Phát triển Việt Nam cho Công ty vay lại theo Hiệp định vay số 3240 – VIE và 3242 – VIE (SF) với mục đích tài trợ cho các dự án, công trình xây dựng của Công ty và các đơn vị khác. Khoản vay có kỳ hạn vay là 25 năm và chịu lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0,6%/năm trừ khoản giảm trừ 0,1%/năm và phí bảo hiểm kỳ hạn là 0,2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bởi các hợp đồng tiền gửi của Công ty, máy móc thiết bị của Công ty Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng, Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Công ty Cổ phần Chương Dương và quyền thu phí hoàn vốn của dự án BOT cầu Đồng Nai.

**21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(b) Dài hạn (tiếp theo)**

- (iv) Đây là khoản trái phiếu không chuyển đổi với tổng mức phát hành là 2.650 tỷ Đồng, tương đương 26.500 trái phiếu, với mục đích tài trợ các dự án đầu tư, hợp tác kinh doanh và đầu tư với các đối tác để phát triển các dự án bất động sản, công trình xây lắp. Trái phiếu chịu lãi suất là 10%/năm và trả lãi mỗi sáu (6) tháng. Đơn vị tổ chức nhận và quản lý tài sản đảm bảo tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á – Chi nhánh Hàm Nghi. Trái phiếu được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Tòa nhà Sailing Tower. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tổng giá trị còn lại của trái phiếu là 2.650 tỷ Đồng.

## 22 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

## (a) Số lượng cổ phiếu

	2022 Cổ phiếu phổ thông	2021 Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu đăng ký	328.934.469	114.386.474
Số lượng cổ phiếu đã phát hành Số lượng cổ phiếu đã mua lại	328.934.469 (337.800)	114.386.474 (337.800)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	328.596.669	114.048.674

## (b) Chi tiết vốn góp của cổ đông

	2022		2021	
	Giá trị	%	Giá trị	%
Ông Nguyễn Văn Huấn	362.570.200.000	11,02	125.840.000.000	11,00
Các cổ đông khác	2.926.774.490.000	88,98	1.018.024.740.000	89,00
Tổng	3.289.344.690.000	100,00	1.143.864.740.000	100,00

## (c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	110.000.000	1.100.000.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	4.386.474	43.864.740.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	114.386.474	1.143.864.740.000
Cổ phiếu mới phát hành	205.287.613	2.052.876.130.000
Cổ phiếu phát hành bằng cổ tức	9.260.382	92.603.820.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	328.934.469	3.289.344.690.000

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng/ cổ phiếu.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Mẫu số B 09 – DN

23 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	1.100.000.000.000	110.596.208.588	(4.796.760.000)	8.909.815.816	49.480.416.903	<b>1.264.189.681.307</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	297.628.082.601	<b>297.628.082.601</b>
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(2.223.603.544)	<b>(2.223.603.544)</b>
Chia cổ tức bằng cổ phần	43.864.740.000	-	-	-	(43.864.740.000)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.143.864.740.000	110.596.208.588	(4.796.760.000)	8.909.815.816	301.020.155.960	<b>1.559.594.160.364</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	214.388.418.294	<b>214.388.418.294</b>
Tăng vốn trong năm (*)	2.052.876.130.000	-	-	-	-	<b>2.052.876.130.000</b>
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (**)	92.603.820.000	-	-	-	(92.603.820.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.470.000.000)	<b>(1.470.000.000)</b>
Chi phí phát hành cổ phiếu (*)	-	(11.268.356.780)	-	-	-	<b>(11.268.356.780)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	3.289.344.690.000	99.327.851.808	(4.796.760.000)	8.909.815.816	421.334.754.254	<b>3.814.120.351.878</b>

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

(\*\*) Theo Nghị quyết số 210/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 8 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu trị giá 92.603.820.000 Đồng. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.289.344.690.000 Đồng. Tại ngày báo cáo tài chính của Trụ sở chính này, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn.

**24 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CỦA TRỤ SỞ CHÍNH****(a) Ngoại tệ các loại**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 77.514,94 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 394.659,52 Đô la Mỹ).

**(b) Tài sản cho thuê hoạt động**

Tổng số tiền cho thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 35.

**25 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu về hoạt động xây lắp	3.644.922.163.208	2.860.519.579.623
Doanh thu về bán hàng hóa, vật tư	1.249.311.770.759	1.071.491.208.429
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	159.473.361.152	156.434.693.605
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản	128.387.501.703	1.316.438.052
	<u>5.182.094.796.822</u>	<u>4.089.761.919.709</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Chiết khấu thương mại	(27.618.533.028)	(8.540.650.345)
	<u>(27.618.533.028)</u>	<u>(8.540.650.345)</u>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần về hoạt động xây lắp	3.644.922.163.208	2.860.519.579.623
Doanh thu thuần về bán hàng hóa, vật tư	1.221.693.237.731	1.062.950.558.084
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	159.473.361.152	156.434.693.605
Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản	128.387.501.703	1.316.438.052
	<u>5.154.476.263.794</u>	<u>4.081.221.269.364</u>
<b>Doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng của những dự án đang thực hiện được ghi nhận đến thời điểm lập báo cáo tài chính của Trụ sở chính</b>	<u>12.218.676.357.607</u>	<u>11.771.911.068.548</u>

## 26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2022 VND	2021 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	3.454.720.948.224	2.814.749.376.550
Giá vốn hàng hóa, vật tư đã bán	1.179.089.970.653	1.017.118.664.491
Giá vốn dịch vụ	61.236.250.140	80.743.693.446
Giá vốn bất động sản đã bán	125.815.207.901	797.881.302
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	901.451.026
	<u>4.820.862.376.918</u>	<u>3.914.311.066.815</u>

## 27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2022 VND	2021 VND
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	105.864.679.684	9.624.824.481
Cổ tức và lợi nhuận được chia (*)	154.716.772.900	128.778.229.847
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	63.088.692.470	605.511.651.246
Lãi chậm thanh toán	2.784.266.550	59.865.612.168
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	120.019.780	-
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	-	16.704.538.395
	<u>326.574.431.384</u>	<u>820.484.856.137</u>

(\*) Trong năm, Trụ sở chính đã nhận được khoản cổ tức được chia từ Công ty Cổ phần Thủy Điện Đăk R'tih (vốn góp vào đơn vị khác trước đây), Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông và Công ty Cổ phần Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửa Long lần lượt là 147.656.686.100 Đồng, 6.885.000.000 Đồng và 175.086.800 Đồng.

## 28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2022 VND	2021 VND
Chi phí lãi vay	335.274.026.987	174.099.424.126
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	43.969.067.515	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	4.598.819.978	8.050.000.000
Lỗ thoái vốn	400.000.000	-
Dự phòng đầu tư tài chính	-	268.359.769.623
Chiết khấu thanh toán	-	259.606.416
Khác	6.803.437	318.181.818
	<u>384.248.717.917</u>	<u>451.086.981.983</u>



## 29 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2022 VND	2021 VND
Chi phí nhân viên	107.268.787.893	70.688.686.390
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.877.913.959	2.752.949.098
Công cụ dụng cụ	3.255.533.698	2.167.234.862
Thuế, phí và lệ phí	1.176.737.018	460.328.916
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.612.677.119	7.310.088.411
(Hoàn nhập)/dự phòng phải thu khó đòi	(107.540.170.632)	107.540.170.632
Khác	28.374.943.287	25.675.372.200
	<u>80.026.422.342</u>	<u>216.594.830.509</u>

## 30 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2022 VND	2021 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Lãi phạt hợp đồng hợp tác kinh doanh	83.946.076.244	-
Lãi thuần do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	727.272.727	17.062.368.755
Khác	531.928.645	439.170.184
	<u>85.205.277.616</u>	<u>17.501.538.939</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Tiền phạt	1.680.496.000	68.643.000
Chi phí khác	4.091.950.679	5.007.445.272
	<u>5.772.446.679</u>	<u>5.076.088.272</u>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<u>79.432.830.937</u>	<u>12.425.450.667</u>

**31 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)**

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Trụ sở chính khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	2022 VND	2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	273.219.124.766	328.254.098.448
Thuế tính ở thuế suất 20%	54.643.824.953	65.650.819.690
Thuế điều chỉnh theo:		
Thu nhập không chịu thuế	(13.432.915.360)	(25.755.645.969)
Chi phí không được khấu trừ	17.394.675.162	1.127.303.141
Thu nhập tính thuế của các chi nhánh hạch toán phụ thuộc	225.121.717	(489.603.888)
Lỗi tính thuế đã được sử dụng	-	(4.726.639.076)
Dự phòng thừa của năm trước	-	(5.180.218.051)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>58.830.706.472</u>	<u>30.626.015.847</u>

(\*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

**32 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

Chi phí kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong năm từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Trụ sở chính, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

	2022 VND	2021 VND
Chi phí giao thầu và dịch vụ mua ngoài khác	3.120.651.202.882	2.743.412.878.142
Chi phí nhân viên	220.028.487.353	141.000.552.290
Chi phí khấu hao	29.748.476.128	46.195.088.896
Nguyên vật liệu và công cụ dụng cụ	65.829.900.615	21.101.933.429
(Hoàn nhập)/dự phòng phải thu khó đòi	(107.540.170.632)	108.441.621.658
Khác	80.441.451.851	92.848.390.297
	<u>3.409.159.348.197</u>	<u>3.153.000.464.712</u>

## 33 BÁO CÁO BỘ PHẬN CỦA TRỤ SỞ CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp. Do vậy, báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận được lập cho mục đích quản trị doanh nghiệp. Công ty chưa theo dõi được tài sản, nợ phải trả bộ phận bởi vì một phần đáng kể tài sản và chi tiêu vốn của Công ty được sử dụng chung cho các bộ phận. Công ty theo dõi doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của từng bộ phận như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022				
	Hoạt động xây lắp VND	Bán hàng hóa, vật tư VND	Cung cấp dịch vụ VND	Kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	3.644.922.163.208	1.221.693.237.731	159.473.361.152	128.387.501.703	5.154.476.263.794
Giá vốn	(3.454.720.948.224)	(1.179.089.970.653)	(61.236.250.140)	(125.815.207.901)	(4.820.862.376.918)
Lợi nhuận gộp	<u>190.201.214.984</u>	<u>42.603.267.078</u>	<u>98.237.111.012</u>	<u>2.572.293.802</u>	<u>333.613.886.876</u>
	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021				
	Hoạt động xây lắp VND	Bán hàng hóa, vật tư VND	Cung cấp dịch vụ VND	Kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	2.860.519.579.623	1.062.950.558.084	156.434.693.605	1.316.438.052	4.081.221.269.364
Giá vốn	(2.814.749.376.550)	(1.017.118.664.491)	(80.743.693.446)	(797.881.302)	(3.913.409.615.789)
Lợi nhuận gộp	<u>45.770.203.073</u>	<u>45.831.893.593</u>	<u>75.691.000.159</u>	<u>518.556.750</u>	<u>167.811.653.575</u>

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

Trụ sở chính hoạt động chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, Trụ sở chính không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

**34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm, Trụ sở chính có giao dịch và số dư chủ yếu với các công ty con, công ty liên kết và công ty nhận đầu tư góp vốn khác. Chi tiết của các công ty này được trình bày tại Thuyết minh 1 và Thuyết minh 4(b).

**(a) Giao dịch với các bên liên quan**

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm gồm:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>(i) Doanh thu hoạt động xây lắp</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	551.771.674.654	156.701.912.217
Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ Túy Loan	50.096.455.469	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Nguyên	2.316.562.299	1.446.471.302
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	420.466.331	1.668.700.094
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	154.221.900	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	124.438.612	917.500.094
	<u>604.883.819.265</u>	<u>160.734.583.707</u>
<b>(ii) Doanh thu bán vật tư</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	203.739.466.795	189.817.456.376
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Nguyên	33.613.340.811	28.993.484.530
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	15.853.258.234	10.902.743.950
Công ty TNHH Bê tông Đúc sẵn Vina-PSMC	2.726.300.916	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	686.317.350	1.729.062.559
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 Hà Nội	253.050.000	-
	<u>256.871.734.106</u>	<u>231.442.747.415</u>
<b>(iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	<u>888.889</u>	<u>187.242.976</u>

## 34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

## (a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	2022 VND	2021 VND
<b>(iv) Mua hàng hóa, dịch vụ bằng hình thức giao thầu</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	276.436.206.463	162.705.655.386
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	229.391.252.523	15.170.626.035
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Nguyên	228.725.074.549	435.309.717.133
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	162.263.661.670	209.818.099.247
Công ty Cổ phần Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	28.396.686.731	1.851.575.099
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1-CTCP tại Miền Trung	22.649.757.499	2.132.008.602
Công ty Cổ phần Chương Dương	8.438.385.982	(240.508.000)
Chi nhánh Tổng Công Ty Xây dựng Số 1 Hà Nội	7.498.212.303	5.521.992.686
	<u>963.799.237.720</u>	<u>832.269.166.188</u>
<b>(v) Mua hàng hóa, dịch vụ khác</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	4.815.716.041	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	-	525.240.908
	<u>4.815.716.041</u>	<u>525.240.908</u>
<b>(vi) Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	27.613.365.469	8.540.650.345
	<u>27.613.365.469</u>	<u>8.540.650.345</u>
<b>(vii) Lãi chậm thanh toán</b>		
Công ty TNHH Bê tông Đúc sẵn Vina-PSMC	7.518.626	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	-	527.521.040
Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	-	48.890.587.078
	<u>7.518.626</u>	<u>49.418.108.118</u>

## 34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

## (a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	2022 VND	2021 VND
<b>(viii) Cho vay</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	381.000.000.000	-
<b>(ix) Lãi cho vay và phí quản lý khoản vay</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	21.148.902.000	-
Công ty Cổ phần Chương Dương	1.502.379.617	1.058.661.828
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	838.808.391	516.872.706
	<u>23.490.090.008</u>	<u>1.575.534.534</u>
<b>(x) Cổ tức được chia</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	6.885.000.000	5.365.479.452
Công ty CP Thủy Điện Đăk R'ih	60.104.490.000	120.209.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửa Long	175.086.800	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Nguyên	-	1.948.730.055
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	-	893.212.440
	<u>67.164.576.800</u>	<u>128.416.421.947</u>
<b>(xi) Lãi từ nhà thầu phụ</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	9.547.621.000	-
Công ty TNHH Bê tông Đức sẵn Vina-PSMC	104.136.000	-
	<u>9.651.757.000</u>	<u>-</u>

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Mẫu số B 09 – DN

34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

		2022 VND	2021 VND
<b>(xii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>			
	<b>Mối quan hệ</b>		
Ông Nguyễn Văn Huấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	2.091.109.000	985.739.363
Ông Lê Hữu Việt Đức	Thành viên Hội đồng Quản trị	2.362.897.265	1.075.807.280
Ông Phan Văn Chính	Thành viên Hội đồng Quản trị	1.066.213.636	733.961.909
Ông Phan Văn Vũ	Trưởng ban Kiểm soát trước đây	451.494.615	699.825.000
Bà Trần Thị Tố Loan	Trưởng ban Kiểm soát trước đây	-	209.295.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Phương	Thành viên Ban Kiểm soát trước đây	288.206.000	387.317.000
Ông Bùi Tấn Thảo	Thành viên Ban Kiểm soát trước đây	273.648.462	277.020.000
Ông Hoàng Trung Thanh	Phó Tổng giám đốc	1.757.975.456	843.967.909
Ông Phạm Văn Kỳ Trung	Phó Tổng giám đốc	1.738.604.547	828.475.091
Ông Lê Bảo Anh	Tổng giám đốc	1.414.430.304	781.536.182
Ông Kim WonJin	Phó Tổng giám đốc	960.361.538	-
Ông Vũ Gia Bình	Phó Tổng giám đốc	1.874.310.841	-
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng giám đốc	1.428.539.104	-
Ông Nguyễn Việt Hùng	Phó Tổng giám đốc	2.165.378.958	-
Ông Trần Hữu Phong	Phó Tổng giám đốc	752.876.457	-
Ông Hà Văn Hân	Phó Tổng giám đốc	160.700.000	-
Ông Đinh Văn Hùng	Phó Tổng giám đốc	920.920.164	-
Ông Nguyễn Đức Dũng	Thành viên Hội đồng Quản trị trước đây	454.917.000	874.264.454
Ông Nguyễn Văn Bình	Thành viên Hội đồng Quản trị trước đây	1.102.915.455	615.916.297
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Kế toán trưởng trước đây	556.850.000	586.149.727
Ông Nguyễn Đình Hiếu	Kế toán trưởng	157.603.941	-
		21.979.952.743	8.899.275.212

## 34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

## (b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

	2022 VND	2021 VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	32.497.627.875	70.639.797.445
Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan	27.530.915.327	21.841.620.326
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	11.717.415.567	1.816.780.130
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một-Việt Nguyên	6.635.521.605	514.017.819
Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai thác vật liệu Xây dựng Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	832.070.110	30.890.126.152
Công ty TNHH Bê tông Đức sẵn Vina-PSMC	7.518.626	-
Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	-	143.628.760.170
	<u>83.225.807.061</u>	<u>273.335.839.993</u>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	853.578.980.724	445.198.176.085
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	173.891.937.834	13.293.107.813
Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai thác Vật liệu Xây dựng Miền Trung	66.680.543.502	66.680.543.502
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	39.143.753.135	39.143.753.135
Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	4.389.880.329	4.312.873.253
Công ty Cổ phần Chương Dương	283.654.800	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức	185.943.521	185.943.521
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 14	-	2.640.109.927
	<u>1.138.154.693.845</u>	<u>571.454.507.236</u>
<b>Phải thu nội bộ ngắn hạn</b>		
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại Miền Trung	<u>4.283.780.127</u>	<u>8.463.335.323</u>
<b>Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc</b>		
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại Campuchia	<u>717.000.000</u>	<u>-</u>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7(a))</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	58.055.496.383	7.962.851.502
Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	6.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Chương Dương	6.427.015.877	6.207.636.068
	<u>70.982.512.260</u>	<u>14.170.487.570</u>



## 34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

## (b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

	2022 VND	2021 VND
<b>Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh 7(b))</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	374.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Chương Dương	38.562.095.025	44.216.560.480
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	16.488.522.114	18.579.986.380
	<u>429.550.617.139</u>	<u>62.796.546.860</u>

(\*) Khoản cho Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng vay này cho mục đích thực hiện các hợp đồng kinh tế liên quan đến dự án đầu tư xây dựng tuyến đường bộ ven biển đoạn qua địa bàn thành phố Hải Phòng và 09 km trên địa bàn Tỉnh Thái Bình theo hình thức hợp đồng đối tác công tư, có thời hạn một trăm tám mươi tháng (180) kể từ ngày đầu tiên giải ngân, hưởng lãi suất 10%/năm và không có tài sản đảm bảo.

<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	84.455.257.255	84.328.824.255
Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	21.148.902.000	-
Công ty TNHH Bê tông Đúc sẵn Vina-PSMC	3.082.560.421	3.082.560.421
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	1.652.519.130	1.652.519.130
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một-Việt Nguyên	330.546.924	3.018.551.298
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	-	4.423.149.079
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 14	-	805.950.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Cửu Long	-	262.630.200
	<u>111.136.452.730</u>	<u>98.040.851.383</u>

<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b))</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	419.833.767.304	419.833.767.304
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	5.425.320.264	5.425.320.264
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	893.517.080	2.118.772.474
	<u>426.152.604.648</u>	<u>427.377.860.042</u>

<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 16(a))</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	42.550.306.518	18.669.860.020
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một-Việt Nguyên	21.380.532.378	5.958.210.290
Công ty Cổ phần Chương Dương	-	4.096.483.893
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Cửu Long	-	535.592.125
	<u>63.930.838.896</u>	<u>29.260.146.328</u>

## 34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

## (b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

	2022 VND	2021 VND
<b>Phải trả người bán dài hạn (Thuyết minh 16(b))</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một-Việt Nguyên	60.390.336.402	51.485.343.630
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	56.848.013.702	51.142.564.154
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	12.343.482.626	1.588.690.766
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	10.261.986.482	8.544.541.261
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	3.790.733.687	3.790.733.687
Công ty Cổ phần Chương Dương	3.063.058.065	639.843.242
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 14	-	2.694.820.461
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Cửu Long	-	90.265
	<u>146.697.610.964</u>	<u>119.886.627.466</u>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 17(a))</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	127.032.490.958	-
	<u>127.032.490.958</u>	<u>-</u>
<b>Phải trả nội bộ ngắn hạn</b>		
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1	1.261.161.165	3.625.131.732
	<u>1.261.161.165</u>	<u>3.625.131.732</u>
<b>Phải trả nội bộ dài hạn</b>		
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại Miền Trung	32.771.658.594	32.343.036.936
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1	4.389.270.475	3.984.367.011
	<u>37.160.929.069</u>	<u>36.327.403.947</u>
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 20(b))</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	506.157.358.532	510.418.898.467
	<u>506.157.358.532</u>	<u>510.418.898.467</u>

## 35 CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

Trụ sở chính đã ký các hợp đồng cho thuê hoạt động, theo đó khoản tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	2022 VND	2021 VND
Dưới 1 năm	91.010.918.292	117.970.551.233
Từ 1 đến 5 năm	135.487.142.662	245.628.466.608
Tổng cộng các khoản thu tối thiểu	<u>226.498.060.954</u>	<u>363.599.017.841</u>

## 36 TRÌNH BÀY LẠI

Trong quá trình lập báo cáo tài chính của Trụ sở chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã phát hiện các sai sót kế toán của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và tại ngày 1 tháng 1 năm 2021. Theo đó, Công ty quyết định điều chỉnh hồi tố ảnh hưởng của các sai sót này vào báo cáo tài chính của Trụ sở chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, chi tiết như sau:

- i) Điều chỉnh sai sót liên quan đến việc trình bày giá trị tài sản cố định sử dụng cho mục đích cho thuê thỏa mãn tiêu chí là bất động sản đầu tư, nhưng trước đây trong báo cáo tài chính của Trụ sở chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được phân loại vào khoản mục tài sản cố định.

Theo đó, trong bảng cân đối kế toán của Trụ sở chính, khoản mục “Nguyên giá” và “Khấu hao lũy kế” của bất động sản đầu tư cho thuê tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 tăng lần lượt là 581.132.004.697 Đồng và 184.187.924.091 Đồng. Đồng thời, khoản mục “Nguyên giá” của TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình giảm lần lượt là 308.525.326.878 Đồng và 272.606.677.819 Đồng và khoản mục “Khấu hao lũy kế” của TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình giảm lần lượt là 145.706.607.788 Đồng và 38.481.316.303 Đồng.

- ii) Điều chỉnh sai sót liên quan đến khoản vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng trên báo cáo tài chính của Trụ sở chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 bị phân loại và trình bày sai ở mục Vay dài hạn.

Theo đó, trong bảng cân đối kế toán của Trụ sở chính khoản mục “Vay ngắn hạn” tăng và đồng thời khoản mục “Vay dài hạn” giảm tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 tương ứng là 203.555.500.000 Đồng.

## 36 TRÌNH BÀY LẠI (tiếp theo)

Ảnh hưởng của các điều chỉnh lên các khoản mục của báo cáo tài chính của Trụ sở chính năm trước được trình bày như sau:

## Bảng cân đối kế toán của Trụ sở chính (trích lược)

Mã số	TÀI SẢN	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021		
		Theo báo cáo trước đây VND	Trình bày lại VND	Số liệu trình bày lại VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>3.660.250.454.667</b>	<b>-</b>	<b>3.660.250.454.667</b>
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>404.890.203.444</b>	<b>(396.944.080.606)</b>	<b>7.946.122.838</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	168.672.141.327	(162.818.719.090)	5.853.422.237
222	Nguyên giá	336.691.778.381	(308.525.326.878)	28.166.451.503
223	Giá trị hao mòn lũy kế	(168.019.637.054)	145.706.607.788	(22.313.029.266)
227	Tài sản cố định vô hình	236.218.062.117	(234.125.361.516)	2.092.700.601
228	Nguyên giá	275.188.898.319	(272.606.677.819)	2.582.220.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế	(38.970.836.202)	38.481.316.303	(489.519.899)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>142.649.068.457</b>	<b>396.944.080.606</b>	<b>539.593.149.063</b>
231	Nguyên giá	164.819.931.539	581.132.004.697	745.951.936.236
232	Giá trị hao mòn lũy kế	(22.170.863.082)	(184.187.924.091)	(206.358.787.173)
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>10.248.134.555.068</b>	<b>-</b>	<b>10.248.134.555.068</b>
	<b>NGUỒN VỐN</b>			
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>8.688.540.394.704</b>	<b>-</b>	<b>8.688.540.394.704</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>3.812.318.408.123</b>	<b>203.555.500.000</b>	<b>4.015.873.908.123</b>
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.923.799.432.273	203.555.500.000	2.127.354.932.273
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>4.876.221.986.581</b>	<b>(203.555.500.000)</b>	<b>4.672.666.486.581</b>
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	3.540.716.010.397	(203.555.500.000)	3.337.160.510.397
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>10.248.134.555.068</b>	<b>-</b>	<b>10.248.134.555.068</b>

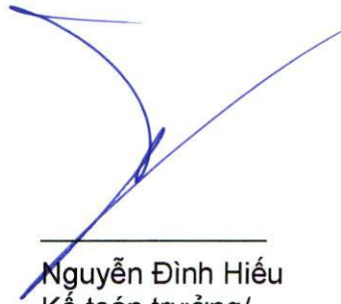
37 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA TRỤ SỞ CHÍNH

Theo Nghị quyết số 263/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 10 năm 2022, Công ty đã thống nhất thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ vốn đầu tư của CC1 tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông. Trong tháng 1 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng nêu trên.

Báo cáo tài chính của Trụ sở chính đã được Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 14 tháng 4 năm 2023.



Võ Thị Ngọc Thanh  
Người lập



Nguyễn Đình Hiếu  
Kế toán trưởng/  
Chức vụ người phụ trách kế toán



Lê Bảo Anh  
Tổng Giám đốc