

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**



## TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	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.

#### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Văn Huân	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)

#### Ban Kiểm soát

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)

#### Ủy ban Kiểm toán

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 Huấn	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 Hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất trên cơ sở Tập đoàn hoạt động liên tục trừ khi giả định Tập đoàn hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty 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 hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn 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 Hợp nhất

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 6 đến trang 75. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 hợp nhất.



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 GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) 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 hợp nhất này bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 6 đến trang 70.

### **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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực 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 Tập đoàn. 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 38 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc của Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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: HCM13869  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2023

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND (Trình bày lại - Thuyết minh 38)
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>10.489.132.393.159</b>	<b>8.176.069.286.149</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>1.639.094.598.394</b>	<b>1.323.039.553.425</b>
111	Tiền		1.214.305.407.325	793.350.722.512
112	Các khoản tương đương tiền		424.789.191.069	529.688.830.913
<b>120</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>205.337.831.336</b>	<b>364.798.684.761</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	205.337.831.336	364.798.684.761
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>7.300.882.535.046</b>	<b>4.927.210.448.301</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.331.590.260.607	2.122.670.642.170
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	3.667.111.965.417	2.321.390.477.784
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7(a)	215.482.512.260	444.170.487.570
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	1.125.890.286.844	183.028.548.567
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(39.192.490.082)	(144.049.707.790)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>1.006.428.454.372</b>	<b>1.256.293.798.669</b>
141	Hàng tồn kho		1.007.329.905.398	1.257.195.249.695
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>337.388.974.011</b>	<b>304.726.800.993</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		9.601.373.862	5.458.641.531
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	12(c)	241.594.933.765	243.232.800.071
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	12(a)	86.192.666.384	56.035.359.391

Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
(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 38)
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>5.094.001.285.993</b>	<b>3.491.247.672.071</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.201.084.857.822</b>	<b>867.256.393.875</b>
215	Phải thu về cho vay dài hạn	7(b)	55.050.617.139	62.796.546.860
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	1.146.034.240.683	804.459.847.015
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>387.404.265.117</b>	<b>360.421.113.078</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	13(a)	308.523.945.788	273.254.692.674
222	Nguyên giá		2.934.679.362.087	2.861.449.560.617
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.626.155.416.299)	(2.588.194.867.943)
224	Tài sản cố định thuê tài chính	14	29.806.144.633	34.074.023.832
225	Nguyên giá		40.243.548.634	45.960.094.087
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(10.437.404.001)	(11.886.070.255)
227	Tài sản cố định vô hình	13(b)	49.074.174.696	53.092.396.572
228	Nguyên giá		56.263.021.773	59.614.805.493
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(7.188.847.077)	(6.522.408.921)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	15	<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>2.118.253.260.662</b>	<b>1.369.678.250.180</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	2.118.253.260.662	1.369.678.250.180
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>767.774.061.910</b>	<b>251.133.247.329</b>
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	649.551.695.249	116.154.301.025
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(c)	109.022.366.661	125.778.946.304
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(c)	(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	11.000.000.000	11.000.000.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>105.353.545.234</b>	<b>103.165.518.546</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	11	89.749.941.808	92.698.426.255
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		15.603.603.426	10.467.092.291
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>15.583.133.679.152</b>	<b>11.667.316.958.220</b>

Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND (Trình bày lại - Thuyết minh 38)
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>11.421.186.317.434</b>	<b>9.814.924.083.612</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.096.450.980.649</b>	<b>5.709.895.213.874</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17(a)	1.451.963.111.786	1.117.424.523.542
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18(a)	1.657.746.600.822	1.436.241.680.427
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12(b)	52.577.561.726	66.455.813.413
314	Phải trả người lao động		76.142.747.814	79.161.664.710
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	19(a)	425.316.597.089	356.716.178.589
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	7.579.914.051	4.945.232.657
319	Phải trả ngắn hạn khác	21(a)	212.180.757.773	122.804.570.866
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22(a)	2.206.577.600.108	2.522.574.549.882
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.366.089.480	3.570.999.788
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>5.324.735.336.785</b>	<b>4.105.028.869.738</b>
331	Phải trả người bán dài hạn	17(b)	287.871.749.879	224.764.623.773
332	Người mua trả tiền trước dài hạn	18(b)	133.695.678.000	262.075.279.703
333	Chi phí phải trả dài hạn	19(b)	153.291.166.428	49.531.900.458
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	28.927.717.332	34.309.618.238
337	Phải trả dài hạn khác	21(b)	145.594.642.780	67.524.358.298
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22(b)	4.561.453.950.401	3.421.235.102.303
342	Dự phòng phải trả dài hạn		13.900.431.965	45.587.986.965

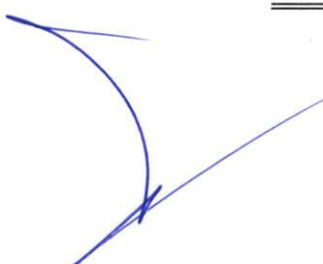
Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
(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 38)
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.161.947.361.718</b>	<b>1.852.392.874.608</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>4.161.947.361.718</b>	<b>1.852.392.874.608</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	3.289.344.690.000	1.143.864.740.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	23, 24	3.289.344.690.000	1.143.864.740.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	99.327.851.808	110.596.208.588
415	Cổ phiếu quỹ	24	(4.796.760.000)	(4.796.760.000)
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	24	3.723.344.866	3.031.608.970
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	23.371.612.584	17.714.123.514
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	346.763.952.921	298.954.061.583
421a	- LNST chưa phân phối/(lỗ sau thuế) lũy kế của các năm trước		129.936.559.607	(25.694.484.330)
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		216.827.393.314	324.648.545.913
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	404.212.669.539	283.028.891.953
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>15.583.133.679.152</b>	<b>11.667.316.958.220</b>



Đinh Thị Hồng Ngọc  
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 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2022 VND	2021 VND (Trình bày lại - Thuyết minh 38)
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.436.694.928.328	5.664.205.839.750
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(982.828.450)	(136.363.636)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27 6.435.712.099.878	5.664.069.476.114
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28 (5.938.878.565.364)	(5.428.507.938.997)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	496.833.534.514	235.561.537.117
21	Doanh thu hoạt động tài chính	29 324.287.749.411	591.653.064.473
22	Chi phí tài chính	30 (423.069.690.544)	(234.167.450.451)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	30 (371.880.989.687)	(225.141.017.993)
24	Phần lãi trong công ty liên kết	4(b) 4.451.804.813	30.420.999.304
25	Chi phí bán hàng	(30.593.324.167)	(24.887.650.842)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	31 (189.849.618.407)	(288.334.867.596)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	182.060.455.620	310.245.632.005
31	Thu nhập khác	111.105.792.563	48.450.987.289
32	Chi phí khác	(7.324.266.176)	(6.696.753.336)
40	Lợi nhuận khác	32 103.781.526.387	41.754.233.953
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	285.841.982.007	351.999.865.958
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	33 (68.320.958.952)	(49.027.612.344)
52	Thuế TNDN hoãn lại	33 5.136.511.135	9.531.016.266
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	222.657.534.190	312.503.269.880
	Phân bổ cho:		
61	Công ty mẹ	216.827.393.314	324.648.545.913
62	Cổ đông không kiểm soát	5.830.140.876	(12.145.276.033)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25	2.675
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25	2.675

Đinh Thị Hồng Ngọc  
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 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2022 VND	2021 VND (Trình bày lại - Thuyết minh 38)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>285.841.982.007</b>	<b>351.999.865.958</b>
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	73.612.562.900	87.927.852.437
03	(Hoàn nhập dự phòng)/dự phòng	(136.544.772.708)	120.071.607.229
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	43.610.557.871	(16.592.313.858)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(425.910.237.333)	(611.382.894.133)
06	Chi phí lãi vay	376.479.809.665	225.141.017.993
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>217.089.902.402</b>	<b>157.165.135.626</b>
09	Tăng các khoản phải thu	(1.729.279.016.224)	(1.595.168.660.432)
10	Giảm hàng tồn kho	249.865.344.297	110.763.057.217
11	Tăng các khoản phải trả	423.942.542.830	1.164.741.344.996
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(1.194.247.884)	67.577.750.448
14	Tiền lãi vay đã trả	(338.953.274.782)	(193.232.486.994)
15	Thuế TNDN đã nộp	(55.339.680.718)	(15.552.096.222)
17	Tiền thu/(chi) khác từ hoạt động kinh doanh	-	(7.668.143.453)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(1.233.868.430.079)</b>	<b>(311.374.098.814)</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	(721.105.543.018)	(1.568.228.828.347)
22	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ	35.829.628.250	41.481.356.165
23	Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi tiết kiệm	(868.760.790.240)	(809.651.579.616)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm	1.266.676.242.055	78.628.492.584
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	(1.665.067.160.872)	(27.194.258.544)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	241.317.528.881	1.112.926.567.828
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	260.052.382.348	134.369.241.891
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(1.451.057.712.596)</b>	<b>(1.037.669.008.039)</b>

Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm		
		2022 VND	2021 VND (Trình bày lại - Thuyết minh 38)	
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24	2.222.607.773.220	12.150.030.000
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	22	6.025.571.699.159	6.612.574.232.666
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(5.228.262.133.264)	(4.792.479.131.366)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính		(11.594.367.775)	(10.363.126.059)
36	Tiền chi trả cổ tức cho cổ đông		(7.940.953.605)	(6.368.628.078)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>3.000.382.017.735</b>	<b>1.815.513.377.163</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>315.455.875.060</b>	<b>466.470.270.310</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>3</b>	<b>1.323.039.553.425</b>	<b>856.676.928.628</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		599.169.909	(107.645.513)
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>3</b>	<b>1.639.094.598.394</b>	<b>1.323.039.553.425</b>

Trong năm, giao dịch trọng yếu không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (năm 2021: không có), bao gồm:

- 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.
- Thu hồi khoản đầu tư từ đơn vị khác nhưng chưa nhận được tiền là 114.750.000.000 Đồng.



Đinh Thị Hồng Ngọc  
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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN**

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. Chủ sở hữu của Công ty là các cá nhân tại Việt Nam. Chi tiết về tỷ lệ phân trăm vốn được trình bày ở Thuyết minh 23.

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

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là xây dựng và bất động sản.

Hoạt động chính của Tập đoàn là:

- Xây lắp, xây dựng và thi công lắp đặt thiết bị máy móc công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, bưu điện, nền móng, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến áp điện;
- Tư vấn xây dựng, đầu tư xây dựng, kinh doanh điện năng;
- Dịch vụ cho thuê mặt bằng và văn phòng;
- Mua bán vật tư;
- Sản xuất, kinh doanh vật tư, công nghệ xây dựng, vật liệu xây dựng;
- Thiết kế, sản xuất các sản phẩm bê tông đúc sẵn;
- Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật; và
- Kinh doanh bất động sản.

Tập đoàn có trụ sở chính tại số 111A, Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn 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: 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, Tập đoàn có 1.767 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.635 nhân viên).

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty 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 bộ, 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 (**)	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 (***)	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, xây dựng công trình dân dụng	Thành phố Hà Nội	-	-	100,00	100,00



**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)**

- (\*) 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, Tập đoàn 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 hợp nhất 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/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)

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 liên kết</b>							
1	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H (Thuyết minh 4(b))	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))	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 Cửa Long (Thuyết minh 4(b))	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 hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc, ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.5.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

**2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

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

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thương mại tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn 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 hợp nhất.

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

**Công ty con**

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn 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 các 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 Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ, giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất.

Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Báo cáo tài chính của các công ty con trong Tập đoàn sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán. Nếu ngày kết thúc kỳ kế toán khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc kỳ kế toán của các công ty và ngày kết thúc kỳ kế toán của Tập đoàn. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các năm.



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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### **Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào LNST chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

#### **Công ty liên kết**

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn 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. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

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

### 2.6 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ khấu hao lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế, và được đánh giá tổn thất lợi thế thương mại định kỳ hàng năm. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

### 2.7 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.

### 2.8 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 chất 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 nợ 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thu hồi.

### 2.9 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.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.9 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

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.

Tập đoàn 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 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.

**2.10 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 Tập đoàn 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, trái phiếu, 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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất đến ngày đáo hạn.

**(b) Đầu tư vào công ty liên kết**

Đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.5).

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, 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.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.10 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

Dự phòng giảm giá 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 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 góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

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.

**2.11 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thu hồi.

**2.12 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 ước tính một cách đáng tin cậy và nhà thầu được thanh toán cho khối lượng thực hiện và đã được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành và 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 xây dựng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu của hợp đồng chỉ được ghi nhận tương đương với các chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) là thỏa thuận giữa Tập đoàn 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 Tập đoàn không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

**2.14 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 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 - 10 năm
Phần mềm	3 năm
TSCĐ khác	4 - 15 năm
Quyền sử dụng đất	50 năm

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

### 2.14 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)

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.

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

#### *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 tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### *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 lắp đặt hoặc 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 bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; 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 Tập đoàn. 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.

### 2.15 Thuê tài sản

Việc thuê tài sản mà bên cho thuê chuyển giao quyền sở hữu vào cuối thời hạn thuê và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê thì được hạch toán là thuê tài chính. Thuê tài chính được ghi nhận là tài sản tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản với giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cho thuê và giá trị hiện tại thuần của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu.

Khoản thanh toán tiền thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc để duy trì một tỉ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ thuê tài chính. Khoản phải trả nợ gốc không bao gồm chi phí tài chính, được hạch toán là nợ dài hạn.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.15 Thuê tài sản (tiếp theo)**

Chi phí tài chính được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê. TSCĐ thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian ngắn hơn giữa thời gian sử dụng ước tính của tài sản và thời gian thuê. Tuy nhiên, nếu có sự chắc chắn hợp lý rằng bên thuê sẽ có quyền sở hữu ở cuối thời hạn thuê thì khấu hao sẽ được dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản.

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

**2.16 Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư 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 tài sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Quyền sử dụng đất	50 năm
Nhà cửa và 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 hợp nhất.

**2.17 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.18 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 chất thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

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

### 2.19 Vay và nợ thuê tài chính

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

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay và nợ thuê tài chính tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến 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 và nợ thuê tài chính 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 Tập đoàn 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 và nợ thuê tài chính khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

### 2.20 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, chi phí lãi vay và các chi phí công trình phải trích trước trong năm báo cáo, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm báo cáo.

### 2.21 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn 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.

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

### 2.21 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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 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.

### 2.22 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán liên quan đến thuê tài sản. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

### 2.23 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp 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 Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.24 Phân chia lợi nhuận**

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

LNST TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

**(a) Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ LNST TNDN của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng để đầu tư mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

**(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ LNST TNDN của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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.

**2.25 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 hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tập đoàn 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;
- Tập đoàn 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 về 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 Tập đoàn dùng thành phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Tập đoàn thì Tập đoàn 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.25 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(b) Doanh thu từ 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 Công ty 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 2.12.

**(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 hợp nhất 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 hợp nhất; 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 và lợi nhuận được chia**

Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được ghi nhận khi Tập đoàn xác lập quyền nhận cổ tức và lợi nhuận từ các đơn vị đầu tư.

**2.26 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 chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu năm phát sinh.

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.27 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.

**2.28 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; và lỗ tỷ giá hối đoái và chiết khấu thanh toán.

**2.29 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.

**2.30 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 Tập đoàn.

**2.31 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 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 hợp nhất 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 năm 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 hợp nhất.

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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.32 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 Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty trong cùng Tập đoàn là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, 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, Tập đoàn căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 2.33 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc 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 Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

### 2.34 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất 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 năm tài chính 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 hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng đầu tư tài chính (Thuyết minh 2.6, Thuyết minh 2.8, Thuyết minh 9 và Thuyết minh 4); và
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ và bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh 2.14, Thuyết minh 2.16, Thuyết minh 13(a), Thuyết minh 13(b), Thuyết minh 14 và Thuyết minh 15).

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 hợp nhất của Tập đoàn 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	5.985.260.996	31.039.815.123
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.200.014.363.329	762.310.907.389
Tiền đang chuyển	8.305.783.000	-
Các khoản tương đương tiền (*)	424.789.191.069	529.688.830.913
	<u>1.639.094.598.394</u>	<u>1.323.039.553.425</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3,8%/năm đến 6%/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 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị là 27.786.593.025 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 94.645.080.121 Đồng) đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh 22).

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Mẫu số B 09 – DN/HN

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)	<u>205.337.831.336</u>	<u>205.337.831.336</u>	<u>364.798.684.761</u>	<u>364.798.684.761</u>
Trái phiếu dài hạn (ii)	<u>11.000.000.000</u>	<u>11.000.000.000</u>	<u>11.000.000.000</u>	<u>11.000.000.000</u>

- (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 lãi suất từ 3,7%/năm đến 9,45%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 3,2%/năm đến 6,4%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, bao gồm trong khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị là 123.252.800.000 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 88.662.800.000 Đồng) được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh 22).

- (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 cộng biên độ 0,8%/năm đến 1,2%/năm và đáo hạn vào ngày 30 tháng 7 năm 2030.

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(b) Đầu tư vào công ty liên kết**

STT	Tên công ty	2022			2021		
		Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
1	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H (*)	49,00	294.000.000.000	293.999.482.474	-	-	-
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CC1 Miền Bắc (**)	40,00	240.000.000.000	239.968.306.002	-	-	-
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức	34,51	65.953.125.000	62.350.843.048	34,51	65.953.125.000	62.513.249.118
4	Công ty Cổ phần Chương Dương	23,77	38.921.625.000	53.233.063.725	23,77	38.921.625.000	48.586.641.318
5	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	40,96	20.600.000.000	-	40,96	20.600.000.000	-
6	Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai thác Vật liệu Xây dựng Miền Trung	22,38	3.735.000.000	-	22,38	3.735.000.000	-
7	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	20,40	2.040.000.000	-	20,40	2.040.000.000	-
8	Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Cửu Long (Thuyết minh 4(c)(***)	-	-	-	21,89	4.683.000.000	5.054.410.589
			<u>665.249.750.000</u>	<u>649.551.695.249</u>		<u>135.932.750.000</u>	<u>116.154.301.025</u>

(\*) Trong năm 2022, Tập đoàn đã quyết định góp vốn vào Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H. Giá trị khoản vốn góp là 294 tỷ Đồng, tương ứng với 49% tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của công ty liên kết này.

(\*\*) Trong năm 2022, Tập đoàn 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 liên kết này.

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)****(b) Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

Biến động trong đầu tư vào công ty liên kết trong năm được trình bày như sau:

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	116.154.301.025	1.098.970.524.382
Phần lợi nhuận phân bổ	4.451.804.813	30.420.999.304
Tăng do đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 4(b)(*))	534.000.000.000	-
Chuyển thành công ty con	-	(359.802.073.516)
Giảm do thoái vốn	(5.054.410.589)	(653.435.149.145)
Số dư cuối năm	<u>649.551.695.249</u>	<u>116.154.301.025</u>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(c) 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 Địa ốc Tân Vạn (**)	36.000.000.000	(*)	-	-	-	-
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình Cầu Ngân	27.000.000.000	(*)	-	27.000.000.000	(*)	-
4	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)
5	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CC1 - Quảng Bình	1.200.000.000	(*)	-	1.200.000.000	(*)	-
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 14 (***)	-	-	-	23.676.583.515	(*)	-
		<u>109.022.366.661</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, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì các khoản đầu tư này chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư có thể khác giá trị ghi sổ.

(\*\*) Trong năm 2022, Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn với giá chuyển nhượng là 36 tỷ đồng.

(\*\*\*) Theo Nghị quyết số 157/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 6 năm 2022, Tập đoàn 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 Cừu 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.

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

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba (*)	2.299.222.537.219	2.065.934.157.741
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	32.367.723.388	56.736.484.429
	<u>2.331.590.260.607</u>	<u>2.122.670.642.170</u>

(\*) 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
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>

Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán được trình bày tại Thuyết minh 9.

**6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba	2.707.239.089.735	1.770.182.061.541
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	959.872.875.682	551.208.416.243
	<u>3.667.111.965.417</u>	<u>2.321.390.477.784</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 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	1.094.979.507.074	662.056.249.010
	<u>1.094.979.507.074</u>	<u>662.056.249.010</u>

Chi tiết các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn quá hạn thanh toán được trình bày tại Thuyết minh 9.

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**7 PHẢI THU VỀ CHO VAY**

**(a) Ngắn hạn**

	1.1.2022 VND	Tăng trong năm VND	Thu hồi trong năm VND	Cho vay dài hạn đến hạn thu hồi VND	Đánh giá số dư ngoại tệ cuối năm VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba (*)	430.000.000.000	641.000.000.000	(920.000.000.000)	-	-	151.000.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	14.170.487.570	55.026.000.000	(14.480.598.390)	9.114.206.141	652.416.939	64.482.512.260
	<u>444.170.487.570</u>	<u>696.026.000.000</u>	<u>(934.480.598.390)</u>	<u>9.114.206.141</u>	<u>652.416.939</u>	<u>215.482.512.260</u>

(\*) Đây là khoản cho Công ty TNHH MTV Xây dựng Toàn Năng vay bằng Đồng Việt Nam theo Hợp đồng ký ngày 28 tháng 2 năm 2022. Khoản cho vay này hưởng lãi suất 9%/năm, không có tài sản đảm bảo và có kỳ hạn là 12 tháng, tính từ thời điểm giải ngân nhằm tài trợ cho dự án Vina Park Hyatt – Phan Thiết.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn đã quá hạn như đã được trình bày tại Thuyết minh 9.

**(b) Dài hạn**

	1.1.2022 VND	Tăng trong năm VND	Thu hồi trong năm VND	Cho vay dài hạn đến hạn thu hồi VND	Đánh giá số dư ngoại tệ cuối năm VND	31.12.2022 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	62.796.546.860	-	-	(9.114.206.141)	1.368.276.420	55.050.617.139
	<u>62.796.546.860</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(9.114.206.141)</u>	<u>1.368.276.420</u>	<u>55.050.617.139</u>



**8 PHẢI THU KHÁC****(a) Ngắn hạn**

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba	1.125.423.619.844	177.070.152.288
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	466.667.000	5.958.396.279
	<u>1.125.890.286.844</u>	<u>183.028.548.567</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 kinh doanh về dự án Khu đô thị Đông Trung (*)	584.000.000.000	-	-	-
Hợp đồng hợp tác kinh doanh Khu nhà ở kết hợp thương mại – dịch vụ (**)	200.000.000.000	-	-	-
Tạm ứng nhân viên	101.093.503.465	-	111.765.315.807	-
Phải thu từ lãi phạt (*)	83.621.589.000	-	-	-
Hợp đồng hợp tác đầu tư về dự án Khu đô thị Hải Ninh (***)	51.719.640.000	-	-	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.992.696.334	-	7.204.056.589	-
Ký quỹ ký cược	1.274.831.392	-	-	-
Khác	99.188.026.653	96.765.141	64.059.176.171	4.413.497.948
	<u>1.125.890.286.844</u>	<u>96.765.141</u>	<u>183.028.548.567</u>	<u>4.413.497.948</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. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất 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.

(\*\*) Đây là khoản phải thu liên quan tới Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký với Công ty TNHH MTV Xây dựng Toàn Năng có hiệu lực từ ngày 1 tháng 7 năm 2022 để thực hiện dự án đầu tư Khu nhà ở kết hợp thương mại – dịch vụ tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH MTV Xây dựng Toàn Năng là bên thực hiện ghi nhận kế toán và kê khai thuế cho BCC này. Công ty sẽ nhận được 50% lợi nhuận từ kết quả hoạt động của dự án này.

**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**

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba	1.145.140.723.603	802.341.074.541
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	893.517.080	2.118.772.474
	<u>1.146.034.240.683</u>	<u>804.459.847.015</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:

	2022		2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hợp đồng hợp tác kinh doanh về dự án Trị An Lake View (*)	1.050.000.000.000	-	760.000.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	22.565.647.463	-	11.692.213.983	-
Khác	73.468.593.220	-	32.767.633.032	2.118.772.474
	<u>1.146.034.240.683</u>	<u>-</u>	<u>804.459.847.015</u>	<u>2.118.772.474</u>

(\*) Đây là khoản phải thu liên quan tới Hợp đồng hợp tác đầu tư 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 Trị 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư các khoản phải thu khác quá hạn thu hồi được trình bày tại Thuyết minh 9.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Mẫu số B 09 – DN/HN

9 NỢ KHÓ ĐÒI

	31.12.2022			
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	10.761.802.600	-	10.761.802.600	Trên 3 năm
Khác	30.966.275.191	3.012.709.581	27.953.565.610	1 - 3 năm
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	380.356.731	-	380.356.731	Trên 3 năm
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	96.765.141	-	96.765.141	Trên 3 năm
	<u>42.205.199.663</u>	<u>3.012.709.581</u>	<u>39.192.490.082</u>	
	31.12.2021			
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	30.890.126.152	1.901.968.815	28.988.157.337	Trên 3 năm
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Sản xuất Xây dựng Đông Mê Kông	10.761.802.600	-	10.761.802.600	Trên 3 năm
Khác	35.558.164.655	10.287.551.969	25.270.612.686	1 - 3 năm
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	443.609.485.319	379.455.828.807	64.153.656.512	Trên 3 năm
Khác	380.356.731	-	380.356.731	Trên 3 năm
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	4.423.149.079	106.416.272	4.316.732.807	Trên 3 năm
Khác	96.765.141	-	96.765.141	Trên 3 năm
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	7.962.851.502	-	7.962.851.502	Trên 3 năm
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	2.118.772.474	-	2.118.772.474	Trên 3 năm
	<u>535.801.473.653</u>	<u>391.751.765.863</u>	<u>144.049.707.790</u>	

## 10 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 (*)	752.607.916.737	-	988.741.106.318	-
Nguyên vật liệu	67.366.953.209	-	70.290.756.341	-
Công cụ, dụng cụ	1.247.569.554	-	1.007.871.505	-
Thành phẩm	97.497.278.495	-	64.993.850.990	-
Hàng hóa	8.066.540.924	(901.451.026)	64.238.437.287	(901.451.026)
Bất động sản	80.543.646.479	-	67.923.227.254	-
	<u>1.007.329.905.398</u>	<u>(901.451.026)</u>	<u>1.257.195.249.695</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	462.389.657.014	476.409.071.575
	<u>752.607.916.737</u>	<u>988.741.106.318</u>

## 11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2022 VND	2021 VND
Chi phí mua lại quyền thuê (*)	36.108.906.292	39.117.981.818
Công cụ, dụng cụ	15.710.943.317	18.008.298.396
Chi phí chờ phân bổ liên quan đến dự án La Sơn Túy Loan	16.853.328.828	16.853.328.828
Chi phí thuê đất	3.622.173.929	3.761.488.313
Chi phí cải tạo sửa chữa	8.622.866.678	4.339.180.712
Khác	8.831.722.764	10.618.148.188
	<u>89.749.941.808</u>	<u>92.698.426.255</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư trình bày là khoản chi phí thuê 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/HN

**12 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

Biến động của thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà Nước như sau:

**(a) Phải thu**

	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
Thuế GTGT đầu ra vãng lai ngoại tỉnh	48.023.032.434	(5.067.318.467)	35.247.954.200	78.203.668.167
Thuế TNDN	7.883.332.556	-	-	7.883.332.556
Thuế thu nhập cá nhân	128.994.401	(32.994.332)	9.665.592	105.665.661
	<u>56.035.359.391</u>	<u>(5.100.312.799)</u>	<u>35.257.619.792</u>	<u>86.192.666.384</u>

**(b) Phải nộp**

	Tại ngày 1.1.2022 VND	Số phát sinh tăng/ phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/cán trừ/giảm khác trong năm VND	Tại ngày 31.12.2022 VND
Thuế GTGT	28.455.071.483	726.724.439.831	(752.069.278.089)	3.110.233.225
Thuế TNDN	33.153.140.195	68.320.958.952	(55.339.680.718)	46.134.418.429
Thuế thu nhập cá nhân	4.847.601.735	19.901.459.693	(21.416.151.356)	3.332.910.072
Thuế khác	-	1.714.529.007	(1.714.529.007)	-
	<u>66.455.813.413</u>	<u>816.661.387.483</u>	<u>(830.539.639.170)</u>	<u>52.577.561.726</u>

**(c) Số dư trình bày khoản thuế GTGT được khấu trừ.**

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**13 TSCĐ**

**(a) TSCĐ hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	TSCĐ khác (*) VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 (Trình bày lại - Thuyết minh 38)	93.107.365.625	229.335.001.082	228.765.720.830	11.423.459.907	2.298.818.013.173	<b>2.861.449.560.617</b>
Mua trong năm	5.230.716.041	18.056.122.007	18.514.193.586	-	10.879.772.727	<b>52.680.804.361</b>
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	24.291.311.199	2.724.155.621	1.699.012.710	-	401.758.957	<b>29.116.238.487</b>
Chuyển từ TSCĐ thuê tài chính (Thuyết minh 14)	-	10.809.090.909	3.439.454.544	-	-	<b>14.248.545.453</b>
Thanh lý, nhượng bán	(9.779.931.180)	(1.305.045.584)	(11.376.320.068)	(66.990.000)	(287.499.999)	<b>(22.815.786.831)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>112.849.461.685</u>	<u>259.619.324.035</u>	<u>241.042.061.602</u>	<u>11.356.469.907</u>	<u>2.309.812.044.858</u>	<b><u>2.934.679.362.087</u></b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 (Trình bày lại - Thuyết minh 38)	22.752.443.091	119.161.157.773	149.636.677.019	8.724.840.306	2.287.919.749.754	<b>2.588.194.867.943</b>
Khấu hao trong năm	3.893.362.927	20.178.892.449	13.704.482.416	2.522.378.342	2.520.046.300	<b>42.819.162.434</b>
Chuyển từ TSCĐ thuê tài chính (Thuyết minh 14)	-	4.327.600.506	1.786.174.243	-	-	<b>6.113.774.749</b>
Thanh lý, nhượng bán	(853.029.135)	(1.253.378.887)	(8.539.615.806)	(66.990.000)	(259.374.999)	<b>(10.972.388.827)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>25.792.776.883</u>	<u>142.414.271.841</u>	<u>156.587.717.872</u>	<u>11.180.228.648</u>	<u>2.290.180.421.055</u>	<b><u>2.626.155.416.299</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 (Trình bày lại - Thuyết minh 38)	<u>70.354.922.534</u>	<u>110.173.843.309</u>	<u>79.129.043.811</u>	<u>2.698.619.601</u>	<u>10.898.263.419</u>	<b><u>273.254.692.674</u></b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>87.056.684.802</u>	<u>117.205.052.194</u>	<u>84.454.343.730</u>	<u>176.241.259</u>	<u>19.631.623.803</u>	<b><u>308.523.945.788</u></b>

## 13 TSCĐ (tiếp theo)

## (a) TSCĐ hữu hình (tiếp theo)

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 92.261.573.292 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 80.695.304.576 Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, TSCĐ hữu hình của Công ty với tổng giá trị còn lại là 8.003.310.831 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 11.461.651.954 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh 22).

(\*) TSCĐ khác chủ yếu là giá trị tạm tính của chi phí đầu tư xây dựng dự án Cầu Đồng Nai theo hình thức hợp đồng BOT. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để quyết toán dự án.

## (b) 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 38)	58.233.021.720	1.381.783.773	<b>59.614.805.493</b>
Thanh lý, nhượng bán	(3.351.783.720)	-	<b>(3.351.783.720)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>54.881.238.000</u>	<u>1.381.783.773</u>	<u><b>56.263.021.773</b></u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 (Trình bày lại - Thuyết minh 38)	5.577.902.865	944.506.056	<b>6.522.408.921</b>
Khấu hao trong năm	319.184.004	347.254.152	<b>666.438.156</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>5.897.086.869</u>	<u>1.291.760.208</u>	<u><b>7.188.847.077</b></u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 (Trình bày lại - Thuyết minh 38)	<u>52.655.118.855</u>	<u>437.277.717</u>	<u><b>53.092.396.572</b></u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u><u>48.984.151.131</u></u>	<u><u>90.023.565</u></u>	<u><u><b>49.074.174.696</b></u></u>

## 14 TSCĐ THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện, vận tải VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	21.606.141.503	17.340.217.030	7.013.735.554	<b>45.960.094.087</b>
Thuê mới trong kỳ	1.795.000.000	-	6.737.000.000	<b>8.532.000.000</b>
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13(a))	(10.809.090.909)	(3.439.454.544)	-	<b>(14.248.545.453)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>12.592.050.594</u>	<u>13.900.762.486</u>	<u>13.750.735.554</u>	<u><b>40.243.548.634</b></u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	5.640.992.899	5.207.651.586	1.037.425.770	<b>11.886.070.255</b>
Khấu hao trong năm	1.890.915.313	2.249.877.747	524.315.435	<b>4.665.108.495</b>
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13(a))	(4.327.600.506)	(1.786.174.243)	-	<b>(6.113.774.749)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>3.204.307.706</u>	<u>5.671.355.090</u>	<u>1.561.741.205</u>	<u><b>10.437.404.001</b></u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	<u>15.965.148.604</u>	<u>12.132.565.444</u>	<u>5.976.309.784</u>	<u><b>34.074.023.832</b></u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>9.387.742.888</u>	<u>8.229.407.396</u>	<u>12.188.994.349</u>	<u><b>29.806.144.633</b></u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư thể hiện các TSCĐ thuê tài chính từ các hợp đồng thuê tài chính với Công ty Cho thuê Tài chính TNHH Một Thành Viên Quốc tế Chailease (Thuyết minh 22). Khi hết thời hạn thuê, bên cho thuê cam kết sẽ bán lại tài sản cho Tập đoàn theo giá trị mua lại danh nghĩa được quy định tại hợp đồng cho thuê tài chính.



## 15 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 38) và 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 38)	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 38)	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 cho thuê là 159.473.361.152 Đồng (năm 2021 là 156.434.693.605 Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty 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 22).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, bất động sản đầu tư của Tập đoàn 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.

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

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

	2022 VND	2021 VND
Công trình đường ven biển Hải Phòng (*)	1.506.615.157.284	855.959.754.341
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	19.477.425.163	28.671.013.968
	<u>2.118.253.260.662</u>	<u>1.369.678.250.180</u>

(\*) Số dư chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng, quản lý dự án, tư vấn, chi phí bồi thường và giải phóng mặt bằng, chi phí lãi vay và một số chi phí khác liên quan đến dự án tuyến đường bộ ven biển qua địa bàn Thành phố Hải Phòng và 9km trên địa bàn Tỉnh Thái Bình, theo hợp đồng BOT số 68/HĐ/BOT ký ngày 28 tháng 6 năm 2018. Sau khi hoàn tất xây dựng, dự án sẽ bắt đầu triển khai thu phí theo thời hạn quy định tại hợp đồng BOT này.

**17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN****(a) Ngắn 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	1.451.963.111.786	1.451.963.111.786	1.112.792.447.524	1.112.792.447.524
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	-	-	4.632.076.018	4.632.076.018
	<u>1.451.963.111.786</u>	<u>1.451.963.111.786</u>	<u>1.117.424.523.542</u>	<u>1.117.424.523.542</u>

**(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	268.674.475.501	268.674.475.501	218.745.265.813	218.745.265.813
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	19.197.274.378	19.197.274.378	6.019.357.960	6.019.357.960
	<u>287.871.749.879</u>	<u>287.871.749.879</u>	<u>224.764.623.773</u>	<u>224.764.623.773</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có nhà cung cấp nào chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải trả người bán - bên thứ ba ngắn hạn và dài hạn.

**18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC****(a) Ngắn hạn**

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba	1.657.746.600.822	1.436.241.680.427

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, chi tiết các khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn - 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	-

**(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 chủ yếu là khoản người mua đã thanh toán trước để mua căn hộ tại Dự án Hạnh Phúc và Dự án Felix Home.

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

	2022 VND	2021 VND
Trích trước công trình	336.753.577.776	310.774.308.615
Chi phí lãi vay	73.037.626.181	40.109.911.276
Khác	15.525.393.132	5.831.958.698
	<u>425.316.597.089</u>	<u>356.716.178.589</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.

**20 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.

**21 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	-
Cá nhân cho mượn	70.275.923.866	78.879.943.420
Bảo hiểm bắt buộc và kinh phí công đoàn	11.445.613.202	6.502.132.261
Cổ tức phải trả	3.016.555.462	4.342.509.067
Khác	12.692.665.243	33.079.986.118
	<u>212.180.757.773</u>	<u>122.804.570.866</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 (Thuyết minh 39).

**(b) Dài hạn**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ký quỹ, ký cược	32.696.281.165	30.855.698.231
Cá nhân cho mượn	77.774.375.820	-
Khác	35.123.985.795	36.668.660.067
	<u>145.594.642.780</u>	<u>67.524.358.298</u>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**22 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

**(a) Ngắn hạn**

		1.1.2022 VND (Trình bày lại - Thuyết minh 38)	Vay mới trong năm VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Đánh giá lại chênh lệch tỷ giá VND	Hoàn trả nợ vay trong năm VND	31.12.2022 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	(1)	655.103.830.390	1.578.816.761.999	-	-	(1.399.874.277.720)	834.046.314.669
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội	(1)	687.957.832.605	1.366.976.744.386	-	-	(1.634.459.706.005)	420.474.870.986
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	(1)	549.316.806.916	1.017.852.702.286	-	-	(1.103.849.175.652)	463.320.333.550
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam	(1)	129.922.494.077	272.508.324.888	-	-	(282.491.918.542)	119.938.900.423
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam	(1)	5.863.153.301	194.120.653.520	-	-	(199.983.806.821)	-
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	(1)	-	159.499.942.457	-	-	(79.500.000.000)	79.999.942.457
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	(1)	88.967.640.862	44.991.663.782	-	-	(88.967.640.862)	44.991.663.782
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	(1)	-	88.300.861.320	-	-	(7.266.930.593)	81.033.930.727
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương	(1)	12.000.000.000	32.850.000.000	-	-	(21.700.000.000)	23.150.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - LC UPAS	(1)	-	65.904.306.863	-	-	(40.342.640.335)	25.561.666.528
Các cá nhân khác	(2)	14.500.000.000	270.000.000	-	-	(325.000.000)	14.445.000.000
Công ty TNHH Hinokiya Twgroup	(3)	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	(4)	27.982.000.726	-	31.733.585.338	1.626.587.746	(29.401.764.903)	31.940.408.907
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	(5)	2.083.720.000	-	1.980.000.000	-	(2.083.720.000)	1.980.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	(6)	4.782.825.484	3.088.623.171	-	-	-	7.871.448.655
Trái phiếu phát hành thông qua Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội		203.555.500.000	-	-	-	(203.555.500.000)	-
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH Một Thành viên Quốc tế Chailease	(7)	6.538.745.521	-	737.683.944	-	(5.459.249.767)	1.817.179.698
		<u>2.522.574.549.882</u>	<u>4.854.188.009.330</u>	<u>34.451.269.282</u>	<u>1.626.587.746</u>	<u>(5.206.262.816.132)</u>	<u>2.206.577.600.108</u>

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Mẫu số B 09 – DN/HN

22 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Dài hạn

		1.1.2022 VND (Trình bày lại - Thuyết minh 38)	Vay mới trong năm VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Đánh giá lại chênh lệch tỷ giá VND	Hoàn trả nợ vay trong năm VND	31.12.2022 VND
Ngân hàng Phát triển Việt Nam	(4)	1.280.160.510.397	-	(31.733.585.338)	45.034.451.726	-	1.293.461.376.785
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	(5)	3.960.000.000	-	(1.980.000.000)	-	-	1.980.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	(6)	4.782.825.473	-	-	-	(4.782.825.473)	-
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH Một Thành viên Quốc tế Chailease	(7)	10.326.926.933	-	(737.683.944)	-	(3.788.818.008)	5.800.424.981
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	(8)	38.533.600.000	-	-	-	(9.228.000.000)	29.305.600.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam	(9)	3.319.239.500	5.642.812.500	-	-	(1.512.920.000)	7.449.132.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	(10)	-	558.446.222.784	-	-	-	558.446.222.784
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	(11)	7.132.000.000	4.909.454.545	-	-	(7.098.521.426)	4.942.933.119
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	(12)	16.020.000.000	-	-	-	(2.490.000.000)	13.530.000.000
Trái phiếu phát hành thông qua Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á	(13)	2.057.000.000.000	593.000.000.000	-	-	-	2.650.000.000.000
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	(14)	-	9.385.200.000	-	-	(2.346.300.000)	7.038.900.000
Chi phí phát hành trái phiếu		-	(13.279.406.392)	-	-	2.778.767.124	(10.500.639.268)
		<u>3.421.235.102.303</u>	<u>1.158.104.283.437</u>	<u>(34.451.269.282)</u>	<u>45.034.451.726</u>	<u>(28.468.617.783)</u>	<u>4.561.453.950.401</u>

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

- (1) Đây là các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng và chịu lãi suất từ 6,3%/năm đến 13,4%/năm dùng để bổ sung vốn lưu động. Các khoản vay này được đảm bảo bằng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (Thuyết minh 3), các phương tiện vận tải (Thuyết minh 13), và quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Tập đoàn.
- (2) Đây là khoản vay tín chấp từ các cá nhân với lãi suất 0%/năm, dùng để bổ sung vốn lưu động.
- (3) 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 hợp nhất này, hợp đồng hợp tác đầu tư đã thanh lý. Công ty đang tiến hành hoàn trả khoản vay này cho Công ty TNHH Hinokiya Twgroup.
- (4) 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 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.
- (5) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng với tổng hạn mức 350 tỷ Đồng, chịu mức lãi suất từ 6,7%/năm đến 9%/năm đối với các khoản vay ngắn hạn và 10,5%/năm đối với các khoản vay dài hạn, dùng để mua quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 60 Đường số 2, Khu nhà ở Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, dùng để bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Khoản vay này được đảm bảo bằng bất động sản hình thành từ vốn vay.
- (6) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng với tổng hạn mức 33,275 tỷ Đồng từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam có kỳ hạn 7 năm, chịu mức lãi suất 10,9%/năm, dùng để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành sau đầu tư (bao gồm cả tài sản hình thành từ nguồn vốn vay và vốn tự có) của Dự án nâng cấp nhà xưởng tại Công ty TNHH Bê tông Đức sản Vina-PSMC.
- (7) Hợp đồng thuê tài chính có kỳ hạn gốc từ 42 tháng đến 48 tháng, chịu mức lãi suất từ 8,17%/năm đến 9,13%/năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tổng giá trị tiền thuê tối thiểu trong vòng 1 năm là 1.817.179.698 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 6.538.745.521 Đồng). Tổng giá trị tiền thuê từ 1 đến 5 năm là 5.800.424.981 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.326.926.933 Đồng).
- (8) Đây là khoản vay từ ngân hàng chịu mức lãi suất từ 7,5%/năm đến 8,5%/năm đối với các khoản vay ngắn hạn và từ 8,4%/năm đến 10,4%/năm đối với các khoản vay dài hạn, dùng để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay được thế chấp bằng các quyền sử dụng đất tại Huyện Cần Giờ, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.

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

- (9) Đây là khoản vay từ ngân hàng chịu mức lãi suất từ 6,0%/năm đến 7,6%/năm đối với các khoản vay ngắn hạn và từ 8,4%/năm đến 9,8%/năm đối với các khoản vay dài hạn, dùng để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay được thế chấp bằng các TSCĐ của Tập đoàn (Thuyết minh 13(a)).
- (10) Đây là khoản vay dài hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong. Khoản vay có hạn mức 1.000 tỷ Đồng với lãi suất là 10%/năm và có điều chỉnh với biên độ 3%/năm với thời hạn 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay nhằm mục đích thanh toán các chi phí xây dựng và thiết bị (không bao gồm chi phí lãi vay) để thực hiện Dự án Đầu tư Công trình Đường ven biển Hải Phòng (Thuyết minh 16).

Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm:

- Các tài sản và quyền kinh doanh công trình Dự án phát sinh từ hợp đồng BOT số 68/HĐ.BOT ký ngày 28 tháng 6 năm 2018 và các phụ lục kèm theo giữa UBND Thành phố Hải Phòng với nhà đầu tư và Doanh nghiệp dự án.
  - Toàn bộ phần vốn góp và các quyền liên quan đến phần vốn góp của các thành viên góp vốn vào doanh nghiệp dự án Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng.
  - Bảo lãnh thanh toán vô điều kiện, không hủy ngang của Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP đối với toàn bộ nghĩa vụ tín dụng của công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong.
- (11) Đây là khoản vay từ ngân hàng chịu mức lãi suất từ 8%/năm đến 8,9%/năm đối với các khoản vay ngắn hạn và từ 11%/năm đến 12%/năm đối với các khoản vay dài hạn, dùng để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay được thế chấp bằng Hợp đồng mua bán bất động sản và hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng.
- (12) Đây là khoản vay từ ngân hàng chịu lãi suất 10,3%/năm đến 10,7%/năm, dùng để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay được thế chấp bằng các TSCĐ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông (Thuyết minh 13(a)).
- (13) 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, trả lãi mỗi sáu (6) tháng và đáo hạn vào năm 2024. 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.
- (14) Hợp đồng thuê tài chính dài hạn, chịu mức lãi suất 11,6%/năm dùng để bổ sung vốn lưu động.



## 23 VỐN 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	328.934.469	114.386.474
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(337.800)	(337.800)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	328.596.669	114.048.674

## (b) Chi tiết vốn góp của cổ đông

	31.12.2022		31.12.2021	
	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 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/HN**

**24 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	Chênh lệch đánh giá lại tài sản VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021 (Trình bày lại - Thuyết minh 38)	1.100.000.000.000	110.596.208.588	(4.796.760.000)	(71.148.835.686)	17.418.311.274	93.196.179.021	248.249.328.405	<b>1.493.514.431.602</b>
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm (Trình bày lại - Thuyết minh 38)	-	-	-	-	-	324.648.545.913	(12.145.276.033)	<b>312.503.269.880</b>
Vốn tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	12.150.030.000	<b>12.150.030.000</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	43.864.740.000	-	-	-	-	(43.864.740.000)	(8.365.818.912)	<b>(8.365.818.912)</b>
Điều chỉnh do thoái vốn khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	-	-	74.180.444.656	-	(74.180.444.656)	-	-
Điều chỉnh do chuyển từ công ty liên kết sang công ty con	-	-	-	-	-	(270.744.121)	43.975.903.698	<b>43.705.159.577</b>
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	295.812.240	(295.812.240)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(3.250.411.930)	(986.541.391)	<b>(4.236.953.321)</b>
Chia thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	-	-	(96.900.000)	(93.100.000)	<b>(190.000.000)</b>
Khác	-	-	-	-	-	3.068.389.596	244.366.186	<b>3.312.755.782</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (Trình bày lại - Thuyết minh 38)	1.143.864.740.000	110.596.208.588	(4.796.760.000)	3.031.608.970	17.714.123.514	298.954.061.583	283.028.891.953	<b>1.852.392.874.608</b>
Vốn tăng trong năm (**)	2.052.876.130.000	-	-	-	-	-	181.000.000.000	<b>2.233.876.130.000</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (***)	92.603.820.000	-	-	-	-	(92.603.820.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	216.827.393.314	5.830.140.876	<b>222.657.534.190</b>
Thay đổi do tăng tỷ lệ sở hữu ở công ty con	-	-	-	-	5.315.741.416	(73.002.109.993)	(58.313.631.423)	<b>(126.000.000.000)</b>
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	341.747.654	(341.747.654)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.848.659.756)	(550.968.159)	<b>(2.399.627.915)</b>
Chi phí phát hành cổ phiếu (**)	-	(11.268.356.780)	-	-	-	-	-	<b>(11.268.356.780)</b>
Chia cổ tức tại công ty con	-	-	-	-	-	-	(6.615.000.000)	<b>(6.615.000.000)</b>
Chia thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	-	-	(1.488.360.000)	(17.640.000)	<b>(1.506.000.000)</b>
Khác	-	-	-	691.735.896	-	267.195.427	(149.123.708)	<b>809.807.615</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	3.289.344.690.000	99.327.851.808	(4.796.760.000)	3.723.344.866	23.371.612.584	346.763.952.921	404.212.669.539	<b>4.161.947.361.718</b>

**24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

- (\*) Trong năm 2021, Tập đoàn thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu với số tiền là 43.864.740.000 Đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Tập đoàn số 100/NQ-ĐHĐCĐ2021 ngày 26 tháng 6 năm 2021.
- (\*\*) 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 hợp nhất 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 Tập đoàn tăng lên 3.289.344.690.000 Đồng. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn.

**25 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU****(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, điều chỉnh cho cổ phiếu thưởng phát hành trong năm trừ đi cổ phiếu quỹ, chi tiết như sau:

	2022	2021 (Trình bày lại - Thuyết minh 38) (*)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	216.827.393.314	324.648.545.913
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	(1.848.659.756)	(3.250.411.930)
	<u>214.978.733.558</u>	<u>321.398.133.983</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	286.004.031	120.149.695
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>752</u>	<u>2.675</u>

(\*) Chi tiết lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2021		
	Số liệu báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	479.150.919.384	(154.502.373.471)	324.648.545.913
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	(2.774.415.784)	(475.996.146)	(3.250.411.930)
	<u>476.376.503.600</u>	<u>(154.978.369.617)</u>	<u>321.398.133.983</u>
Bình quân gia quyền số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	111.855.437	8.294.258	120.149.695
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>4.259</u>	<u>(1.584)</u>	<u>2.675</u>

**(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng có tác động suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

**26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**(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 thuê hoạt động**

Tổng số tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại (Thuyết minh 37).

## 27 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2022 VND	2021 VND
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu về hoạt động xây lắp	3.759.226.941.600	3.335.862.387.586
Doanh thu về bán hàng hóa, vật tư	2.262.394.819.312	1.955.250.352.520
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	286.685.665.713	371.776.661.592
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản	128.387.501.703	1.316.438.052
	<u>6.436.694.928.328</u>	<u>5.664.205.839.750</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Chiết khấu thương mại	(982.828.450)	(136.363.636)
	<u>(982.828.450)</u>	<u>(136.363.636)</u>
<b>Doanh thu thuần</b>		
Doanh thu thuần về hoạt động xây lắp	3.759.226.941.600	3.335.862.387.586
Doanh thu thuần về bán hàng hóa, vật tư	2.261.411.990.862	1.955.113.988.884
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	286.685.665.713	371.776.661.592
Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản	128.387.501.703	1.316.438.052
	<u>6.435.712.099.878</u>	<u>5.664.069.476.114</u>
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 hợp nhất	<u>12.796.353.540.567</u>	<u>12.065.266.874.824</u>

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

	2022 VND	2021 VND
Giá vốn hoạt động cơ khí xây lắp	3.517.550.410.830	3.196.429.216.723
Giá vốn hàng hóa vật tư đã bán	2.183.779.118.746	1.860.954.646.051
Giá vốn dịch vụ	111.733.827.887	370.326.194.921
Giá vốn kinh doanh bất động sản	125.815.207.901	797.881.302
	<u>5.938.878.565.364</u>	<u>5.428.507.938.997</u>

## 29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2022 VND	2021 VND (Trình bày lại - Thuyết minh 38)
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	110.009.249.193	17.136.273.787
Cổ tức được chia (*)	147.831.772.900	120.570.807.900
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	63.088.692.470	426.953.546.757
Lãi chậm thanh toán	2.879.505.424	10.287.897.634
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	120.019.780	16.704.538.395
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	358.509.644	-
	<u>324.287.749.411</u>	<u>591.653.064.473</u>

(\*) Trong năm, Tập đoàn đã nhận được khoản cổ tức được chia từ Công ty Cổ phần Thủy điện Đắk R'tih (vốn góp vào đơn vị khác trước đây) và Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Cửa Long lần lượt là 147.656.686.100 Đồng và 175.086.800 Đồng.

## 30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2022 VND	2021 VND
Chi phí lãi vay	371.880.989.687	225.141.017.993
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	43.969.067.515	370.355.060
Chi phí phát hành trái phiếu	4.598.819.978	8.050.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	1.954.009.927	-
Lỗ thoái vốn	400.000.000	-
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) đầu tư tài chính	-	(383.538.702)
Lãi chậm thanh toán	-	669.101.082
Khác	266.803.437	320.515.018
	<u>423.069.690.544</u>	<u>234.167.450.451</u>

## 31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2022 VND	2021 VND
Chi phí nhân viên	180.426.590.749	130.433.593.381
Chi phí dịch vụ mua ngoài	65.687.885.118	21.004.194.793
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	737.823.259	1.473.344.718
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.368.312.361	6.168.272.420
Công cụ dụng cụ	3.693.765.924	1.560.955.854
(Hoàn nhập dự phòng)/dự phòng	(104.846.050.970)	95.789.503.644
Khác	37.781.291.966	31.905.002.786
	<u>189.849.618.407</u>	<u>288.334.867.596</u>

## 32 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	166.193.582
Lãi do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	20.634.446.526	18.115.788.319
Thu nhập từ việc xử lý công nợ	-	1.621.484.899
Khác	6.525.269.793	28.547.520.489
	<u>111.105.792.563</u>	<u>48.450.987.289</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản bị phạt	(2.773.842.120)	-
Khác	(4.550.424.056)	(6.696.753.336)
	<u>(7.324.266.176)</u>	<u>(6.696.753.336)</u>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<u>103.781.526.387</u>	<u>41.754.233.953</u>



## 33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

Số thuế TNDN trên lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế của Tập đoàn khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% (2021: 20%) như sau:

	2022 VND	2021 VND (Trình bày lại - Thuyết minh 38)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	285.841.982.007	351.999.865.958
Thuế tính ở thuế suất 20%	62.480.460.709	89.227.794.438
Thuế tính ở thuế suất 10%	(298.939.110)	(9.413.910.623)
Thuế điều chỉnh theo:		
Thu nhập không chịu thuế	(13.432.915.360)	(25.755.645.969)
Chi phí không được khấu trừ	17.725.871.379	7.920.155.498
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	937.517.251	9.442.933.438
Chênh lệch tạm thời mà không được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(4.227.547.052)	(26.958.751.060)
Dự phòng thiếu của năm trước	-	88.673.451
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	-	(5.054.653.095)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>63.184.447.817</u>	<u>39.496.596.078</u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế TNDN - hiện hành	68.320.958.952	49.027.612.344
Thuế TNDN - hoãn lại	(5.136.511.135)	(9.531.016.266)
	<u>63.184.447.817</u>	<u>39.496.596.078</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.

**34 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 kinh doanh của Tập đoàn, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài và nguyên vật liệu	3.415.106.549.451	3.677.238.172.967
Chi phí nhân viên	557.647.188.176	485.638.375.679
Chi phí khấu hao TSCĐ và bất động sản		
đầu tư	73.612.562.900	87.927.852.437
(Hoàn nhập dự phòng)/dự phòng	(104.857.217.708)	102.088.778.933
Khác	113.597.178.369	118.401.842.284
	<u>4.055.106.261.188</u>	<u>4.471.295.022.300</u>

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**35 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp. Do vậy, báo cáo bộ phận chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh. Tập đoàn không có báo cáo bộ phận về tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh vì tài sản và nợ phải trả của Tập đoàn dùng chung cho hoạt động xây dựng, bán hàng hóa và thành phẩm, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	<b>2022</b>				
	<b>Hoạt động xây lắp VND</b>	<b>Bán hàng hóa, vật tư VND</b>	<b>Cung cấp dịch vụ VND</b>	<b>Kinh doanh bất động sản VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Doanh thu thuần	3.759.226.941.600	2.261.411.990.862	286.685.665.713	128.387.501.703	<b>6.435.712.099.878</b>
Giá vốn	(3.517.550.410.830)	(2.183.779.118.746)	(111.733.827.887)	(125.815.207.901)	<b>(5.938.878.565.364)</b>
Lợi nhuận gộp	<u>241.676.530.770</u>	<u>77.632.872.116</u>	<u>174.951.837.826</u>	<u>2.572.293.802</u>	<u><b>496.833.534.514</b></u>
	<b>2021</b>				
	<b>Hoạt động xây lắp VND</b>	<b>Bán hàng hóa, vật tư VND</b>	<b>Cung cấp dịch vụ VND</b>	<b>Kinh doanh bất động sản VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Doanh thu thuần	3.335.862.387.586	1.955.113.988.884	371.776.661.592	1.316.438.052	<b>5.664.069.476.114</b>
Giá vốn	(3.196.429.216.723)	(1.860.954.646.051)	(370.326.194.921)	(797.881.302)	<b>(5.428.507.938.997)</b>
Lợi nhuận gộp	<u>139.433.170.863</u>	<u>94.159.342.833</u>	<u>1.450.466.671</u>	<u>518.556.750</u>	<u><b>235.561.537.117</b></u>

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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

## 36 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Tập đoàn có giao dịch và số dư với các bên liên quan sau đây:

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan	Bên liên quan khác
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Chương Dương	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai thác Vật liệu Xây dựng Miền Trung	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức	Công ty liên kết
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 14	Bên liên quan khác trước đây
8	Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Cửu Long	Công ty liên kết trước đây

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

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

	2022 VND	2021 VND
<b>(i) Doanh thu bán thành phẩm và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan	50.096.455.469	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	841.428.139	1.916.305.535
	<u>50.937.883.608</u>	<u>1.916.305.535</u>
<b>(ii) Giao thầu và mua nguyên vật liệu, hàng hóa khác</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	229.391.252.523	15.170.626.035
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Cửu Long	28.396.686.731	1.851.575.099
Công ty Cổ phần Chương Dương	8.438.385.982	-
	<u>266.226.325.236</u>	<u>17.022.201.134</u>
<b>(iii) Lãi cho vay và phí quản lý khoản vay</b>		
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>2.341.188.008</u>	<u>1.575.534.534</u>

## 36 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) Cổ tức được chia</b>			
Công ty Cổ phần Thủy Điện Đăk R'tih (Công ty liên kết trước đây)	60.104.490.000	120.209.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh Doanh Nhà Cửu Long	175.086.800	-	
	<u>60.279.576.800</u>	<u>120.209.000.000</u>	
<b>(v) Lãi từ nhà thầu phụ</b>			
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	9.547.621.000	-	
<b>(v) 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 Lê Bảo Anh	Tổng giám đốc	1.414.430.304	781.536.182
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 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	-
		<u>21.979.952.743</u>	<u>8.899.275.212</u>

## 36 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 TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan	27.530.915.327	21.841.620.326
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
	<u>32.367.723.388</u>	<u>56.736.484.429</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 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 Cổ phần Chương Dương	283.654.800	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức	185.943.521	185.943.521
	<u>959.872.875.682</u>	<u>551.208.416.243</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 Cổ phần Chương Dương	6.427.015.877	6.207.636.068
	<u>64.482.512.260</u>	<u>14.170.487.570</u>
<b>Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh 7(b))(*)</b>		
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>55.050.617.139</u>	<u>62.796.546.860</u>
(*) Số dư liên quan đến khoản Tập đoàn cho Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng và Công ty Cổ phần Chương Dương vay lại tín chấp 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.		
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))</b>		
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 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>466.667.000</u>	<u>5.958.396.279</u>

## 36 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 dài hạn khác (Thuyết minh 8(b))</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	893.517.080	2.118.772.474
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 17(a))</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Cửu Long	-	535.592.125
Công ty Cổ phần Chương Dương	-	4.096.483.893
	-	4.632.076.018
<b>Phải trả người bán dài hạn (Thuyết minh 17(b))</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	12.343.482.626	1.588.690.766
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 Xây dựng và Kinh doanh Nhà Cửu Long	-	90.265
	19.197.274.378	6.019.357.960

**37 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG****(a) Tập đoàn là bên cho thuê**

Tập đoàn 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:

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
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 phải thu tối thiểu	<u>226.498.060.954</u>	<u>363.599.017.841</u>

**(b) Tập đoàn là bên đi thuê**

Tập đoàn đã ký các hợp đồng thuê hoạt động, theo đó khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Dưới 1 năm	10.111.600.000	11.760.000.000
Từ 1 đến 5 năm	88.177.200.000	58.800.000.000
Trên 5 năm	538.610.000.000	324.140.000.000
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>636.898.800.000</u>	<u>394.700.000.000</u>



## 38 TRÌNH BÀY LẠI

Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn 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, Tập đoàn quyết định điều chỉnh hồi tố ảnh hưởng của các sai sót này vào báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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, 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 hợp nhất 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 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.

- iii) Điều chỉnh giá trị khấu hao lũy kế liên quan đến dự án Cầu Đồng Nai.

Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã tiến hành rà soát lại việc dừng hoạt động của dự án cầu Đồng Nai. Việc dừng hoạt động này dựa theo Quyết định tạm dừng thu phí ngày 20 tháng 8 năm 2020 của Tổng cục Đường bộ Việt Nam, và được căn cứ vào ước tính về thời gian hoàn vốn dự án bởi Tổng cục Đường bộ Việt Nam và Thời gian hoàn vốn ước tính tại Phụ lục 27/PLHĐ.BOT-BGTVT đề ngày 22 tháng 5 năm 2019. Tuy nhiên, Công ty chưa thực hiện đánh giá lại phương pháp khấu hao dẫn đến nguyên giá TSCĐ của dự án này chưa được khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 355.065.997.844 Đồng. Theo đó, Tập đoàn thực hiện điều chỉnh hồi tố giá trị khấu hao lũy kế để khấu hao toàn bộ giá trị còn lại của TSCĐ của dự án cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 liên quan đến dự án này.

Theo đó, trong bảng cân đối kế toán khoản mục LNST chưa phân phối và khoản mục Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 1 tháng 1 năm 2021 giảm lần lượt là 225.857.481.229 Đồng và 129.208.516.615 Đồng.

Trước đó, trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã điều chỉnh hồi tố sai sót khấu hao của dự án Cầu Đồng Nai này vào niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 thay vì vào niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020. Ban Tổng Giám đốc đã tiến hành đánh giá lại việc dừng hoạt động của Cầu Đồng Nai vào cuối năm 2022 nên đã thay đổi năm tài chính hồi tố cầu Đồng Nai cho phù hợp hơn.

**38 TRÌNH BÀY LẠI (tiếp theo)**

iv) Điều chỉnh sai sót về hạch toán kế toán liên quan đến việc thoái vốn khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Trong năm 2021, Tập đoàn thoái vốn khỏi khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thủy Điện Đắk R'tih. Tuy nhiên, khi xác định lãi/lỗ của việc thoái vốn, Tập đoàn ghi nhận giá vốn của khoản đầu tư chỉ là giá gốc khoản đầu tư trên như trên báo cáo tài chính riêng, thay vì xác định giá vốn của khoản đầu tư là giá trị ghi sổ của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất trước ngày thoái vốn. Điều này dẫn đến các khoản lãi/lỗ được chia từ công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu đã được ghi nhận ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ("BCKQKDHN") trước đây lại được ghi nhận lại là doanh thu hoạt động tài chính tại ngày thoái vốn. Việc điều chỉnh này không làm thay đổi LNST chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Sai sót này dẫn đến:

- BCKQKDHN cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 có khoản mục "Doanh thu hoạt động tài chính" bị ghi tăng thêm 178.558.104.489 Đồng. Đồng thời, khoản mục "Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết" bị thiếu 24.055.731.018 Đồng.
- Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 có khoản mục "LNST chưa phân phối năm nay" bị ghi tăng thêm 154.502.373.471 Đồng. Đồng thời, khoản mục "LNST chưa phân phối năm trước" bị giảm đi 154.502.373.471 Đồng.
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 có khoản mục "(Lãi) từ hoạt động đầu tư" bị ghi tăng thêm 154.502.373.471 Đồng.

## 38 TRÌNH BÀY LẠI (tiếp theo)

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

## Bảng cân đối kế toán hợp nhất (trích lược)

Mã số		Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021		
		Theo báo cáo trước đây	Điều chỉnh/ phân loại lại	Số liệu trình bày lại
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>3.846.313.669.915</b>	<b>(355.065.997.844)</b>	<b>3.491.247.672.071</b>
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>1.112.431.191.528</b>	<b>(752.010.078.450)</b>	<b>360.421.113.078</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	791.139.409.608	(517.884.716.934)	273.254.692.674
222	Nguyên giá	3.169.974.887.495	(308.525.326.878)	2.861.449.560.617
223	Giá trị hao mòn lũy kế	(2.378.835.477.887)	(209.359.390.056)	(2.588.194.867.943)
227	Tài sản cố định vô hình	287.217.758.088	(234.125.361.516)	53.092.396.572
228	Nguyên giá	332.221.483.312	(272.606.677.819)	59.614.805.493
229	Giá trị hao mòn lũy kế	(45.003.725.224)	38.481.316.303	(6.522.408.921)
<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>12.022.382.956.064</b>	<b>(355.065.997.844)</b>	<b>11.667.316.958.220</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>5.506.339.713.874</b>	<b>203.555.500.000</b>	<b>5.709.895.213.874</b>
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.319.019.049.882	203.555.500.000	2.522.574.549.882
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>4.308.584.369.738</b>	<b>(203.555.500.000)</b>	<b>4.105.028.869.738</b>
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	3.624.790.602.303	(203.555.500.000)	3.421.235.102.303
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>2.207.458.872.452</b>	<b>(355.065.997.844)</b>	<b>1.852.392.874.608</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>2.207.458.872.452</b>	<b>(355.065.997.844)</b>	<b>1.852.392.874.608</b>
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	524.811.542.812	(225.857.481.229)	298.954.061.583
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước	45.660.623.428	(71.355.107.758)	(25.694.484.330)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay	479.150.919.384	(154.502.373.471)	324.648.545.913
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	412.237.408.568	(129.208.516.615)	283.028.891.953
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>12.022.382.956.064</b>	<b>(355.065.997.844)</b>	<b>11.667.316.958.220</b>

## 38 TRÌNH BÀY LẠI (tiếp theo)

## Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (trích lược)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Mã số		Theo báo cáo trước đây VND	Điều chỉnh VND	Số liệu trình bày lại VND
21	Doanh thu hoạt động tài chính	770.211.168.962	(178.558.104.489)	591.653.064.473
24	Phân lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	6.365.268.286	24.055.731.018	30.420.999.304
30	<b>Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>464.748.005.476</b>	<b>(154.502.373.471)</b>	<b>310.245.632.005</b>
50	<b>Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế</b>	<b>506.502.239.429</b>	<b>(154.502.373.471)</b>	<b>351.999.865.958</b>
60	<b>Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN</b>	<b>467.005.643.351</b>	<b>(154.502.373.471)</b>	<b>312.503.269.880</b>
Phân bổ cho:				
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	479.150.919.384	(154.502.373.471)	324.648.545.913
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.259	(1.584)	2.675
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.259	(1.584)	2.675

## Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (trích lược)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Mã số		Theo báo cáo trước đây VND	Điều chỉnh/ phân loại lại VND	Số liệu trình bày lại VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	506.502.239.429	(154.502.373.471)	351.999.865.958
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư	(765.885.267.604)	154.502.373.471	(611.382.894.133)
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>157.165.135.626</b>	<b>-</b>	<b>157.165.135.626</b>

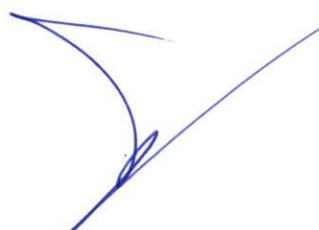
**39 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 14 tháng 4 năm 2023.



Đinh Thị Hồng Ngọc  
Người lập



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



Lê Bảo Anh  
Tổng Giám đốc