



TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Địa chỉ : 111A Pasteur, P.Bến Nghé, Q.1, TP.Hồ Chí Minh – MST : 0301429113

ĐT: 08.38 222 059 – Fax : 08.38 290 500

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1
– CTCP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
TOÀN TỔNG CÔNG TY
QUÝ 4 NĂM 2023**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

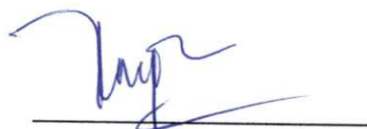
Tại ngày 31/12/2023

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		9.865.858.883.932	10.489.132.393.159
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	2.663.089.783.701	1.639.094.598.394
1. Tiền	111		1.861.454.705.188	1.214.305.407.325
2. Các khoản tương đương tiền	112		801.635.078.513	424.789.191.069
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	190.021.000.000	205.337.831.336
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		190.021.000.000	205.337.831.336
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.852.811.438.504	7.300.882.535.046
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	1.620.229.745.615	2.331.590.260.607
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	3.328.832.128.361	3.667.111.965.417
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	30.302.786.643	215.482.512.260
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	968.042.229.275	1.125.890.286.844
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(94.595.451.390)	(39.192.490.082)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	914.937.893.834	1.006.428.454.372
1. Hàng tồn kho	141		915.380.398.839	1.007.329.905.398
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(442.505.005)	(901.451.026)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		244.998.767.893	337.388.974.011
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		25.718.306.661	9.601.373.862
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		93.593.659.219	241.594.933.765
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	125.686.802.013	86.192.666.384
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.100.288.406.240	5.094.001.285.993
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.215.999.965.292	1.201.084.857.822
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	47.209.442.412	55.050.617.139
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	1.168.790.522.880	1.146.034.240.683
II. Tài sản cố định	220		159.547.535.124	387.404.265.117
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	92.860.728.703	308.523.945.788
Nguyên giá	222		2.484.760.619.582	2.934.679.362.087
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.391.899.890.879)	(2.626.155.416.299)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	4.9	23.497.463.410	29.806.144.633
Nguyên giá	225		24.744.952.728	40.243.548.634
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.247.489.318)	(10.437.404.001)
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	43.189.343.011	49.074.174.696
Nguyên giá	228		50.775.628.373	56.263.021.773
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.586.285.362)	(7.188.847.077)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.11	489.013.421.151	514.131.295.248
1. Nguyên giá	231		745.951.936.236	745.951.936.236
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(256.938.515.085)	(231.820.640.988)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.641.377.874.618	2.118.253.260.662
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	2.641.377.874.618	2.118.253.260.662
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		530.651.546.886	767.774.061.910
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.2	460.832.730.064	649.551.695.249
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	63.818.816.822	109.022.366.661
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	4.2	-	(1.800.000.000)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4.2	6.000.000.000	11.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		63.698.063.169	105.353.545.234
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		49.039.427.278	89.749.941.808
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		14.658.635.891	15.603.603.426
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		14.966.147.290.172	15.583.133.679.152

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		10.693.164.960.111	11.421.186.317.434
I. Nợ ngắn hạn	310		7.340.585.388.779	6.096.450.980.649
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	1.235.266.232.710	1.451.963.111.786
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	2.780.338.325.441	1.657.746.600.822
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	72.367.329.807	52.577.561.726
4. Phải trả người lao động	314		50.386.306.827	76.142.747.814
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	833.863.665.796	425.316.597.089
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		2.882.525.447	7.579.914.051
7. Phải trả ngắn hạn khác	319		16.489.847.902	212.180.757.773
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	2.347.709.291.945	2.206.577.600.108
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.281.862.904	6.366.089.480
II. Nợ dài hạn	330		3.352.579.571.332	5.324.735.336.785
1. Phải trả người bán dài hạn	331	4.13	421.340.507.753	287.871.749.879
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.14	133.695.678.000	133.695.678.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.16	153.291.166.428	153.291.166.428
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		26.236.766.880	28.927.717.332
5. Phải trả dài hạn khác	337		663.233.809.204	145.594.642.780
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	1.940.881.211.102	4.561.453.950.401
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342		13.900.431.965	13.900.431.965
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.272.982.330.061	4.161.947.361.718
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	4.272.982.330.061	4.161.947.361.718
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		3.585.078.250.000	3.289.344.690.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.585.078.250.000	3.289.344.690.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.327.851.808	99.327.851.808
3. Cổ phiếu quỹ	415		(4.796.760.000)	(4.796.760.000)
4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		7.541.162.560	3.723.344.866
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		15.503.864	-
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		20.427.863.619	23.371.612.584
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		295.979.368.802	346.763.952.921
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		50.934.923.462	129.936.559.607
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		245.044.445.340	216.827.393.314
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		269.409.089.408	404.212.669.539
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		14.966.147.290.172	15.583.133.679.152



Đinh Thị Hồng Ngọc
Người lập
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2024



Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng




Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON
Địa chỉ: Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

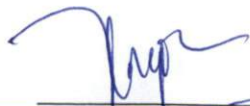
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mẫu số B 02 - DN/HN

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	2.569.380.808.906	2.409.968.077.281	5.622.295.637.683	6.436.694.928.328
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	1.132.208.000	695.755.614	2.399.939.900	982.828.450
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	2.568.248.600.906	2.409.272.321.667	5.619.895.697.783	6.435.712.099.878
4. Giá vốn hàng bán	11	2.513.982.069.116	2.217.897.857.214	5.269.944.636.906	5.938.878.565.364
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	54.266.531.790	191.374.464.453	349.951.060.877	496.833.534.514
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	585.031.248.495	29.343.872.412	789.609.153.918	324.287.749.411
7. Chi phí tài chính	22	220.984.424.277	92.369.681.681	542.107.844.740	423.069.690.544
Trong đó, chi phí lãi vay	23	233.711.754.112	106.157.218.442	500.229.904.942	371.880.989.687
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24	5.795.098.664	2.738.386.775	19.260.509.266	4.451.804.813
9. Chi phí bán hàng	25	2.332.664.457	7.878.365.591	3.180.949.275	30.593.324.167
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	142.319.873.692	(13.408.271.992)	276.099.522.130	189.849.618.407
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	279.455.916.523	136.616.948.360	337.432.407.916	182.060.455.620
12. Thu nhập khác	31	1.239.103.374	88.353.892.617	2.240.556.212	111.105.792.563
13. Chi phí khác	32	9.112.000.268	(7.154.077.987)	11.461.291.768	7.324.266.176
14. Lợi nhuận khác	40	(7.872.896.894)	95.507.970.604	(9.220.735.556)	103.781.526.387
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	271.583.019.629	232.124.918.964	328.211.672.360	285.841.982.007
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	63.334.442.059	58.994.375.151	82.265.587.854	68.320.958.952
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	(2.447.237.883)	-	(5.136.511.135)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	208.248.577.570	175.577.781.696	245.946.084.506	222.657.534.190
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	207.497.432.498	169.340.869.046	245.044.445.340	216.827.393.314
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	751.145.072	6.236.912.650	901.639.166	5.830.140.876
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	599	558	712	752
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	599	558	712	752



Đinh Thị Hồng Ngọc
Người lập
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2024



Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng




Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

R BC kiểm toán năm 20

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	328.211.672.360	285.841.982.007
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	48.772.393.048	73.612.562.900
Các khoản dự phòng	03	88.129.060.988	(136.544.772.708)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	36.118.037.628	43.610.557.871
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(840.559.125.469)	(425.910.237.333)
Chi phí lãi vay	06	506.633.009.962	376.479.809.665
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	167.305.048.517	217.089.902.402
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.011.385.695.919	(1.729.279.016.224)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(378.791.366.302)	249.865.344.297
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.803.503.646.045	423.942.542.830
Tăng giảm chi phí trả trước	12	550.930.944	(1.194.247.884)
Tiền lãi vay đã trả	14	(527.086.447.517)	(338.953.274.782)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(67.410.209.322)	(55.339.680.718)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	(750.348.325)	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.256.310.682)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	3.006.450.639.277	(1.233.868.430.079)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(371.791.834.550)	(721.105.543.018)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	97.316.428	35.829.628.250
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(317.585.894.521)	(868.760.790.240)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	356.485.537.633	1.266.676.242.055
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(230.628.914.000)	(1.665.067.160.872)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	295.122.730.000	241.317.528.881
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	59.575.689.144	260.052.382.348
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(208.725.369.866)	(1.451.057.712.596)

(Xem tiếp trang sau)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

R BC kiểm toán năm 21
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	139.500.000.000	2.222.607.773.220
2. Tiền thu từ đi vay	33	4.116.782.849.885	6.025.571.699.159
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(6.023.064.819.986)	(5.228.262.133.264)
4. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	(6.726.396.763)	(11.594.367.775)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(354.577.348)	(7.940.953.605)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.773.862.944.212)	3.000.382.017.735
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50	1.023.862.325.199	315.455.875.060
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1.639.094.598.394	1.323.039.553.425
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	132.860.108	599.169.909
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	2.863.989.783.701	1.639.094.598.394

Đinh Thị Hồng Ngọc

Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Trần Thị Ngọc Thủy

Kế toán trưởng



Lê Bảo Anh

Tổng Giám đốc

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

Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP ("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 15 ngày 03 tháng 11 năm 2023 để cập nhật thông tin vốn điều lệ.

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

Công ty có đầu tư vào 07 công ty con như được trình bày tại mục 1.4 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2023 gồm:

Tên	Địa chỉ
Văn phòng Tổng Công ty	Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Tổng Công ty Xây Dựng Số 1	Số 45, Ngõ 61, Ngách 17, Phố Phùng Chí Kiên, Phường Nghĩa Đô, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội, Việt Nam
Chi nhánh Tổng Công ty xây dựng số 1 – CTCP tại Miền Trung	Số 10 Đặng Huy Tá, Phường Hoà Minh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng
Chi nhánh Tổng Công ty xây dựng số 1 – CTCP tại Campuchia	Lô 185 Phòng 1508, Tầng 15, St.329 Ph.3 Sk.Boeng Kak 2 Kh.Tuol Kouk, Phnom Penh, Campuchia
Chi Nhánh Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP Tại Tỉnh Đồng Tháp	Số 79 Lê Thị Riêng, phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam.
Chi Nhánh Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP Tại Tỉnh Phú Yên	99 Lê Thành Phương, Phường 8, TP. Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên, Việt Nam.
Chi Nhánh Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP Tại Tỉnh Sóc Trăng	Thửa đất số 93, tờ bản đồ số 76, đường tỉnh 8, ấp Hội Trung, Thị Trấn Lịch Hội Thượng, H.Trần Đề, Tỉnh Sóc Trăng, Việt Nam

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31/12/2023 là 1.193 người.

1.2.Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

- Xây lắp, xây dựng và thi công lắp đặt thiết bị máy móc công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, bưu điện, nền móng, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến áp điện;

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

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

- Tư vấn xây dựng, đầu tư xây dựng, kinh doanh điện năng. Kinh doanh khai thác cảng biển, kinh doanh nhà;
- Dịch vụ cho thuê văn phòng, căn hộ;
- Mua bán vật tư;
- Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
- Hoạt động đầu tư PPP, bất động sản.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4. Các công ty con được hợp nhất

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Quang	Số 34-36 Đường số 2, Khu dân cư CityLand, Phường 5, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	94,71%
2.	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	Số 939A Xa lộ Hà Nội, Khu phố Bình Dương, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	63,59%
3.	Công ty TNHH BT Đúc sẵn VINA-PSMC	Lô 1699, Cụm Công Nghiệp Long Định, Huyện Cần Đước, Tỉnh Long An	70,00%
4.	Công ty TNHH Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	Km 7 Phạm Văn Đồng, Phường Hòa Nghĩa, Quận Dương Kinh, TP. Hải Phòng	75,00%
5.	Công ty CP Thương mại Dịch vụ CC1	Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	98,00%
6.	Công ty CP Đầu tư CC1 (**)	Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	65,00%
7.	Công Ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Krông Pắc (**)	Thôn 16, xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk	50,50%

(*) Theo nghị quyết số 263/NQ-HĐQT ngày 10/10/2022, Công ty đã thống nhất thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ vốn đầu tư của CC1 tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông.

(*) Theo Nghị quyết số 33/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 3 năm 2023, Công ty đã thống nhất thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ vốn đầu tư của CC1 tại Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Nguyên.

(**) Theo Nghị quyết số 119/NQ-HĐQT ngày 8 tháng 8 năm 2023, Công ty đã thống nhất thông qua chủ trương góp vốn đầu tư vào Công ty CP Đầu tư CC1 với tỷ lệ góp vốn là 65%.

(**) Theo Nghị quyết số 161/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 10 năm 2023, Công ty đã thống nhất thông qua chủ trương góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Krông Pắc.

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

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

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

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	Số 136-138 Đường Cô Bắc, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	40,96%
2.	Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	Lầu 5, Số nhà 35, Đường Hai Bà Trưng, Phường Lê Hồng Phong, TP. QNgãi, Tỉnh Quảng Ngãi	22,38%
3.	Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	Số 168/38C Đường D2, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	20,40%
4.	Công ty CP Chương Dương	Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	23,77%
5.	Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	51 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	49,00%
6.	Công Ty Cổ Phần Vật Liệu Và Nông Sản Số 1	51 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	47,00%

(*) Theo Nghị quyết số 169/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 11 năm 2023, Công ty đã thống nhất thông qua chủ trương chuyển nhượng một phần vốn đầu tư của CC1 tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức, chuyển nhượng toàn bộ vốn đầu tư của CC1 tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng CC1 – Miền Bắc, Công ty CP Xây dựng số 1 Việt Hòa.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

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

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

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

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

3.1. Ngoại tệ

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

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

3.2. Các ước tính kế toán

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

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác

Đối với các khoản đầu tư khác

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

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

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

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

3.8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

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

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

Phần mềm máy vi tính

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

3.9. Thuê tài sản**Phân loại thuê tài sản**

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

Thuê tài chính

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp

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

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

nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

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

3.11. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

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

3.12. Chi phí xây dựng dở dang

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

3.13. Chi phí trả trước

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

3.14. Nợ phải trả

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

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo,

theo nguyên tậ và theo từng đối tượng. Nợ phải trả đượ ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.15. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

3.16. Chi phí phải trả

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

3.17. Dự phòng phải trả

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

3.18. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.19. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

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

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

Chênh lệch đánh giá lại tài sản

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

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

3.20. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Lãi tiền gửi

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

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

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

3.21. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

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

3.22. Giá vốn hàng bán

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

3.23. Chi phí tài chính

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

3.24. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

3.25. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Các loại thuế khác

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

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

3.26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.27. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.28. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu

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

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

vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.29. Các bên liên quan

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

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	4.362.021.862	5.985.260.996
Tiền gửi ngân hàng	1.857.087.303.044	1.200.014.363.329
Tiền đang chuyển	5.380.282	8.305.783.000
Tương đương tiền	801.635.078.513	424.789.191.069
Cộng	2.663.089.783.701	1.639.094.598.394

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng tại ngân hàng với lãi suất từ 2,1%/năm đến 5%/năm.

(Xem trang tiếp theo)

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

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

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	190.021.000.000	190.021.000.000	205.337.831.336	205.337.831.336
Dài hạn:				
Trái phiếu (**)	6.000.000.000	6.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 4,3%/năm đến 9,2%/năm.

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

(Xem trang tiếp theo)

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết:

	Tại ngày 31/12/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Cty CP Đầu Tư Nhân Phúc Đức (**)	-	-	-	5.100.000	65.953.125.000	62.350.843.048
Cty CP Chương Dương	5.226.687	38.921.625.000	57.004.935.521	5.226.687	38.921.625.000	53.233.063.725
Cty CP Đầu Tư Và Xây Dựng CC1 Miền Bắc (**)	-	-	-	24.000.000	240.000.000.000	239.968.306.002
Cty CP Xây Dựng Số Một Việt Tổng	204.000	2.040.000.000	-	204.000	2.040.000.000	-
Cty CP XD & KT VLXD Miền Trung	373.500	3.735.000.000	-	373.500	3.735.000.000	-
Cty CP Xây dựng Số 1 Việt Hưng	2.040.000	20.600.000.000	16.670.140.515	2.040.000	20.600.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Vật Liệu Và Nông Sản Số 1 (*)	9.400.000	94.000.000.000	94.283.857.962	-	-	-
Cty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	29.400.000	294.000.000.000	292.873.796.066	29.400.000	294.000.000.000	293.999.482.474
Cộng	46.644.187	453.296.625.000	460.832.730.064	66.344.187	665.249.750.000	649.551.695.249

(*) Theo Nghị quyết số 49/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 03 năm 2023, Công ty đã thống nhất thông qua chủ trương góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Vật liệu & Nông sản số 1. Trong quý 2 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn nêu trên.

(**) Theo Nghị quyết số 169/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 11 năm 2023, Công ty đã thống nhất thông qua chủ trương chuyển nhượng một phần vốn đầu tư của CC1 tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức, chuyển nhượng toàn bộ vốn đầu tư của CC1 tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng CC1 – Miền Bắc, Công ty CP Xây dựng số 1 Việt Hòa.

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

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2023				Tại ngày 01/01/2023			
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP Xây Dựng Số Một Việt Hòa	-	-	-	[**]	180.000	2.141.408.839	1.800.000.000	[**]
Công ty TNHH ĐT BT Cam Lộ Túy Loan		25.191.941.822	-	[**]		42.680.957.822	-	[**]
Công ty TNHH ĐT XD CC1 - Quảng Bình		1.200.000.000	-	[**]		1.200.000.000	-	[**]
Công ty CP Đầu Tư Thái Bình - Cầu Ngân		27.000.000.000	-	[**]		27.000.000.000	-	[**]
Công ty CP Địa Ốc Tân Vạn		-	-			36.000.000.000	-	[**]
Công ty Nhân Phúc Đức		10.426.875.000	-	[**]		-	-	[**]
Cộng	0	63.818.816.822	0		180.000	109.022.366.661	1.800.000.000	

(*) Năm 2023, tập đoàn đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ vốn đầu tư tại công ty con - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông theo nghị quyết số 263/NQ-HĐQT ngày 10/10/2022. Theo đó, tập đoàn ghi giảm giá trị khoản đầu tư tại Công ty CP Địa Ốc Tân Vạn của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông

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

(Xem trang tiếp theo)

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Bên liên quan	31.639.160.278	32.367.723.388
Bên thứ ba (*)	1.588.590.585.337	2.299.222.537.219
Cộng	1.620.229.745.615	2.331.590.260.607

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

Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Công Trình Dân Dụng và Công Nghiệp Tỉnh Tiền Giang	-	254.344.595.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp và Vận Tải	142.645.014.106	185.845.457.177
Công ty CP Xây Dựng và Quản lý Dự án Số 1	145.143.302.177	147.045.560.130

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trả trước các bên liên quan	683.087.785.625	959.872.875.682
Bên thứ ba (*)	2.645.744.342.736	2.707.239.089.735
Cộng	3.328.832.128.361	3.667.111.965.417

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

Công Ty Cổ Phần Keytech	703.070.133.817	1.094.979.507.074
-------------------------	-----------------	-------------------

4.5. Phải thu về cho vay

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Phải thu về cho vay các bên liên quan	25.802.786.643	64.482.512.260
Bên thứ ba (*)	4.500.000.000	151.000.000.000
Cộng	30.302.786.643	215.482.512.260

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

Công ty TNHH MTV XD Toàn Năng	-	151.000.000.000
-------------------------------	---	-----------------

Phải thu về cho vay dài hạn

Phải thu về cho vay các bên liên quan (*)	47.209.442.412	55.050.617.139
Cộng	47.209.442.412	55.050.617.139

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

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

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

(*) Là khoản cho Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng và Công ty CP Chương Dương vay, thời hạn cho vay là 15 năm với lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0,6% trừ khoản giảm trừ 0,1% và phí bảo hiểm kỳ hạn là 0,2%/năm.

4.6. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Bên liên quan	14.787.159.000	466.667.000
Bên thứ ba	953.255.070.275	1.125.423.619.844
Chi tiết các khoản phải thu khác như sau:		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	4.992.696.334	4.992.696.334
Phải thu từ cho vay, tiền gửi ngân hàng và trái phiếu	40.644.161.000	18.438.678.452
Tạm ứng chi phí hoạt động	77.243.261.619	101.093.503.465
Phải thu từ chuyển nhượng vốn	720.930.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	-	1.274.831.392
Phải thu từ HĐ HTKD	68.808.036.000	919.341.229.000
Phải thu khác	55.424.074.322	80.749.348.201
Cộng	968.042.229.275	1.125.890.286.844
	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Dài hạn:		
Bên liên quan	2.352.159.064	893.517.080
Bên thứ ba	1.127.933.363.816	1.145.140.723.603
Chi tiết các khoản phải thu khác như sau:		
Hợp tác kinh doanh DA Khu du lịch Trại An Lake View	1.050.000.000.000	1.050.000.000.000
Ký cược, ký quỹ	1.460.379.642	22.565.647.463
Phải thu khác	117.330.143.238	73.468.593.220
Cộng	1.168.790.522.880	1.146.034.240.683

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	17.402.082.172	-	67.366.953.209	-
Công cụ, dụng cụ	1.319.168.959	-	1.247.569.554	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	787.413.928.274	-	752.607.916.737	-
Thành phẩm	19.871.300.656	-	97.497.278.495	-
Hàng hóa	8.830.272.299	-	8.066.540.924	(901.451.026)
Hàng gửi đi bán	-	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	80.543.646.479	-	80.543.646.479	-
Cộng	915.380.398.839	-	1.007.329.905.398	(901.451.026)

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

Trong đó, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 31/12/2023 là chi phí có liên quan đến các công trình xây dựng dở dang được chi tiết theo công trình như sau:

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
CT Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	145.485.766.863	145.485.766.863
CT Bệnh Viện Đa Khoa Bình Dương 1500 giường	126.890.872.900	113.988.818.233
Các công trình khác	515.037.288.511	493.133.331.641
Cộng	787.413.928.274	752.607.916.737

(xem tiếp trang sau)

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

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

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

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2023	112.849.461.685	259.619.324.035	241.042.061.602	11.356.469.907	2.309.812.044.858	2.934.679.362.087
Tăng trong năm	-	6.102.757.116	4.439.043.139	2.122.448.206	-	12.664.248.461
Mua trong năm	-	6.102.757.116	4.439.043.139	2.122.448.206	-	12.664.248.461
Giảm trong năm	61.625.207.407	155.121.706.332	201.751.605.277	695.759.910	43.388.712.040	462.582.990.966
Giảm do thoái vốn cty con	61.625.207.407	153.446.712.153	201.751.605.277	695.759.910	43.388.712.040	460.907.996.787
Giảm do thanh lý	-	1.674.994.179	-	-	-	1.674.994.179
Tại ngày 31/12/2023	51.224.254.278	110.600.374.819	43.729.499.464	12.783.158.203	2.266.423.332.818	2.484.760.619.582
Hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2023	25.792.776.883	142.414.271.841	156.587.717.872	11.180.228.648	2.290.180.421.055	2.626.155.416.299
Tăng trong năm	2.762.337.557	13.740.316.757	5.939.963.917	868.654.042	154.920.024	23.466.192.297
Do trích khấu hao	2.762.337.557	13.740.316.757	5.939.963.917	868.654.042	154.920.024	23.466.192.297
Giảm trong năm	7.087.695.824	87.136.353.445	138.023.315.207	1.332.536.356	24.141.816.885	257.721.717.717
Giảm do thoái vốn cty con	7.087.695.824	84.706.421.325	137.915.457.078	631.659.337	24.141.816.885	254.483.050.449
Giảm do thanh lý	-	1.474.827.575	2.936.000	-	-	1.477.763.575
Giảm khác	-	955.104.545	104.922.129	700.877.019	-	1.760.903.693
Tại ngày 31/12/2023	21.467.418.616	69.018.235.153	24.504.366.582	10.716.346.334	2.266.193.524.194	2.391.899.890.879
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2023	87.056.684.802	117.205.052.194	84.454.343.730	176.241.259	19.631.623.803	308.523.945.788
Tại ngày 31/12/2023	29.756.835.662	41.582.139.666	19.225.132.882	2.066.811.869	229.808.624	92.860.728.703

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

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

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

(*) Tài sản cố định khác được xác định theo giá trị tạm tính của chi phí đầu tư xây dựng dự án Cầu Đồng Nai theo hình thức hợp đồng BOT. Tập đoàn đang trích khấu hao chi phí xây dựng dự án này theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài Chính. Nguyên giá và chi phí khấu hao sẽ được xem xét điều chỉnh khi có sự phê duyệt quyết toán chính thức. Tại ngày 31/12/2023, tập đoàn đang làm việc với các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để quyết toán dự án.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2023	12.592.050.594	13.900.762.486	13.750.735.554	40.243.548.634
Thuê tài chính trong kỳ				
+ Tăng trong kỳ	-	24.744.952.728	-	24.744.952.728
+ Mua lại TS thuê	-	(2.163.636.364)	-	(2.163.636.364)
Giảm do thoái vốn	12.592.050.594	11.737.126.122	13.750.735.554	38.079.912.270
Tại ngày 31/12/2023	-	24.744.952.728	-	24.744.952.728
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2023	3.204.307.706	5.671.355.090	1.561.741.205	10.437.404.001
Khấu hao trong năm	165.538.955	1.502.590.329	-	1.668.129.284
Mua lại TS thuê	-	(1.412.373.736)	-	(1.412.373.736)
Giảm trong năm	-	-	-	-
Giảm do thoái vốn	3.369.846.661	4.514.082.365	1.561.741.205	9.445.670.231
Tại ngày 31/12/2023	-	1.247.489.318	-	1.247.489.318
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2023	9.387.742.888	8.229.407.396	12.188.994.349	29.806.144.633
Tại ngày 31/12/2023	-	23.497.463.410	-	23.497.463.410

4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng Cộng VND
* Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2023	54.881.238.000	1.381.783.773	56.263.021.773
Tăng trong năm	-	1.287.606.600	1.287.606.600
Giảm trong năm	6.688.000.000	87.000.000	6.775.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	87.000.000	87.000.000
- Giảm do thoái vốn cty con	6.688.000.000	-	6.688.000.000
Tại ngày 31/12/2023	48.193.238.000	2.582.390.373	50.775.628.373
* Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2023	5.897.086.869	1.291.760.208	7.188.847.077
Tăng trong năm	319.184.004	165.254.281	484.438.285
Khấu hao trong năm	319.184.004	165.254.281	484.438.285
Giảm trong năm	-	87.000.000	87.000.000
Tại ngày 31/12/2023	6.216.270.873	1.370.014.489	7.586.285.362
* Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2023	48.984.151.131	90.023.565	49.074.174.696
Tại ngày 31/12/2023	41.976.967.127	1.212.375.884	43.189.343.011

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

4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	745.951.936.236			745.951.936.236
Cộng	745.951.936.236	-	-	745.951.936.236
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	256.938.515.085	25.117.874.097		231.820.640.988
Cộng	256.938.515.085	25.117.874.097	0	231.820.640.988
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	489.013.421.151			514.131.295.248
Cộng	489.013.421.151			514.131.295.248

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

4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Mua sắm tài sản cố định	-	225.000.000
Xây dựng cơ bản dở dang	2.641.377.874.618	2.118.028.260.662
Cộng	2.641.377.874.618	2.118.253.260.662

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
DA Khu dân cư Hạnh Phúc	605.531.645.770	523.504.843.506
DA Cao ốc Sailing Tower	15.246.572.627	14.946.673.077
Dự án tuyến đường bộ ven biển Hải Phòng - Thái Bình - PPP	2.014.154.022.555	1.506.615.157.284
DA NM Điện Gió Hàm Kiếm - Bình Thuận	4.645.600.000	53.709.161.632
DA đầu tư khác	1.800.033.666	19.252.425.163
Cộng	2.641.377.874.618	2.118.253.260.662

(xem tiếp trang sau)

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

4.13. Phải trả người bán

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Bên thứ ba	1.235.266.232.710	1.235.266.232.710	1.451.963.111.786	1.451.963.111.786
Bên liên quan	-	-	-	-
Cộng	1.235.266.232.710	1.235.266.232.710	1.451.963.111.786	1.451.963.111.786
Dài hạn:				
Bên thứ ba	396.053.106.567	396.053.106.567	268.674.475.501	268.674.475.501
Bên liên quan	25.287.401.186	25.287.401.186	19.197.274.378	19.197.274.378
Cộng	421.340.507.753	421.340.507.753	287.871.749.879	287.871.749.879

Tại ngày 31/12/2023, không có khoản phải trả người bán nào chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải trả người bán ngắn hạn và dài hạn.

(xem tiếp trang sau)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.14. Người mua trả tiền trước**

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Bên liên quan (*)	40.346.190.773	40.346.190.773	-	-
Bên thứ ba	2.739.992.134.668	2.739.992.134.668	1.657.746.600.822	1.657.746.600.822
Cộng	2.780.338.325.441	2.780.338.325.441	1.657.746.600.822	1.657.746.600.822
(*) Chi tiết các khoản từ 10% trở lên của bên thứ ba như sau:				
Ban Quản Lý Dự Án 85	615.920.363.824	615.920.363.824	-	-
Liên Danh MC - HDEC - CC1	65.329.484.806	65.329.484.806	309.850.481.562	309.850.481.562
Ban Quản Lý Các Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Tỉnh Đắk Nông	143.347.686.000	143.347.686.000	204.238.469.000	204.238.469.000
Dài hạn:				
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hạnh Phúc	99.466.881.000	99.466.881.000	99.466.881.000	99.466.881.000
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Felix Home	34.228.797.000	34.228.797.000	34.228.797.000	34.228.797.000
Cộng	133.695.678.000	133.695.678.000	133.695.678.000	133.695.678.000

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

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

Chi tiêu	Số còn phải nộp đầu kỳ	Số phát sinh trong kỳ		Số còn phải nộp cuối kỳ
		Số phải nộp	Số đã nộp	
1. Thuế GTGT hàng bán nội địa	(75.093.434.942)	613.940.704.864	653.457.038.805	(114.609.768.883)
* Thuế phát sinh	3.110.233.225	613.940.704.864	131.853.258.747	3.073.303.654
* Thuế phát sinh phải thu	(1.696.215.738)	-	-	(1.696.215.738)
* Thuế được khấu trừ	-	-	482.124.375.688	-
* Thuế đầu ra vãng lai nội tỉnh	(76.507.452.429)	-	39.479.404.370	(115.986.856.799)
2. Thuế thu nhập doanh nghiệp				
* Thuế TNDN phải nộp	46.134.418.429	82.265.587.855	67.361.594.442	61.038.411.842
* Thuế TNDN đã nộp	(7.883.332.556)	-	48.614.880	(7.931.947.436)
3. Thuế thu nhập cá nhân				
* Thuế TNCN phải nộp	3.332.910.072	17.861.705.873	16.538.500.064	4.656.115.881
* Thuế TNCN đã nộp	(105.665.661)	33.883.621	-	(71.782.040)
4. Thuế tài nguyên, thuế đất	-	687.120.000	-	687.120.000
5. Phí lệ phí các khoản khác				
* Các loại thuế khác	-	5.562.051.043	3.367.884.613	2.194.166.430
* Phí lệ phí phải nộp	-	9.000.000	9.000.000	-
* Phí lệ phí phải thu	-	12.062.970.128	11.344.758.128	718.212.000
Tổng cộng	(33.615.104.658)	732.423.023.384	752.127.390.932	(53.319.472.206)
Chi tiết như sau:				
Thuế còn phải thu Nhà Nước	(86.192.666.384)			(125.686.802.013)
Thuế phải nộp Ngân sách	52.577.561.726			72.367.329.807
	(33.615.104.658)			(53.319.472.206)

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

4.16. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí thầu phụ thi công	807.073.292.383	336.753.577.776
Chi phí lãi vay phải trả	11.252.623.642	73.037.626.181
Chi phí khác	15.537.749.771	15.525.393.132
Cộng	833.863.665.796	425.316.597.089
Dài hạn:		
Trích trước chi phí quyền sử dụng đất DA Hạnh Phúc	153.291.166.428	153.291.166.428
Cộng	153.291.166.428	153.291.166.428

4.17. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
KPCĐ, BHXH, BHYT	4.326.638.138	11.445.613.202
Phải trả tạm ứng	134.810.790	-
Phải trả về chuyển nhượng cổ phần	-	114.750.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả;	5.403.411.047	3.016.555.462
Phải trả cá nhân	-	70.275.923.866
Các khoản phải trả, phải nộp khác.	6.624.987.927	12.692.665.243
Cộng	16.489.847.902	212.180.757.773
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	32.877.319.266	32.696.281.165
Cá nhân cho mượn	-	77.774.375.820
Các khoản phải trả, phải nộp khác	630.356.489.938	35.123.985.795
Cộng	663.233.809.204	145.594.642.780

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.18. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối kỳ VND	Số tăng trong kỳ VND	Số giảm trong kỳ VND	Giảm do thoái vốn cty con VND	Số đầu kỳ VND
* Vay ngắn hạn	2.347.709.291.945	4.077.714.421.202	3.478.267.892.023	458.314.837.342	2.206.577.600.108
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam	843.192.639.691	1.365.373.394.545	1.149.742.308.593	206.484.760.930	834.046.314.669
NH TMCP Sài Gòn Hà Nội	248.051.070.983	848.718.505.767	1.021.142.305.770	-	420.474.870.986
NH TMCP Công Thương VN	239.099.048.478	463.562.662.944	590.918.756.274	96.865.191.742	463.320.333.550
NH TMCP Ngoại Thương VN	135.246.729.951	445.535.252.764	380.227.423.236	50.000.000.000	119.938.900.423
NH TMCP Nam Á - CN Hàm Nghi	593.719.336.546	594.090.539.928	371.203.382	-	-
NH TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	95.990.027.805	181.454.962.748	165.464.877.400	-	79.999.942.457
NH TMCP Tiên Phong	101.900.708.993	101.900.708.993	44.991.663.782	-	44.991.663.782
NH TMCP Quân Đội - CN TP.HCM	-	-	7.991.911.154	73.042.019.573	81.033.930.727
NH TMCP kỹ thương Việt Nam	-	-	-	23.150.000.000	23.150.000.000
Vay LC Upas trả chậm	-	15.545.243.228	41.106.909.756	-	25.561.666.528
Vay khác	7.797.670.234	1.322.670.234	2.000.000.000	5.970.000.000	14.445.000.000
Nợ thuê tài chính	7.469.384.297	12.256.176.015	5.451.106.319	1.152.865.097	1.817.179.698
Nợ Cty TNHH MTV Hinokiya TWgroup	39.004.454.795	-	17.001.484.931	-	56.005.939.726
Nợ dài hạn đến hạn trả	36.238.220.172	47.954.304.036	51.857.941.426	1.650.000.000	41.791.857.562
* Vay dài hạn	1.940.881.211.102	146.014.718.096	2.697.912.375.895	70.046.990.100	4.561.453.950.401
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam	-	-	-	29.305.600.000	29.305.600.000
NH TMCP Ngoại Thương VN	-	-	-	7.449.132.000	7.449.132.000
NHTMCP Tiên Phong	631.981.105.967	99.867.429.267	26.332.546.084	-	558.446.222.784
NH Công thương VN (Vietinbank)	-	-	-	6.922.933.119	6.922.933.119
NH TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	-	13.530.000.000	13.530.000.000
NH Bản Việt CN Nam Sài Gòn	1.017.861.000	1.500.000.000	482.139.000	-	-
Nợ thuê tài chính dài hạn	13.048.958.750	24.744.952.728	11.695.993.978	12.839.324.981	12.839.324.981
NH Phát triển Việt Nam	1.294.833.285.385	76.691.150.852	75.319.242.252	-	1.293.461.376.785
* Trái phiếu	0	19.902.336.101	2.659.401.696.833	-	2.639.499.360.732
Mệnh giá trái phiếu	-	-	2.650.000.000.000	-	2.650.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	19.902.336.101	9.401.696.833	-	(10.500.639.268)
Cộng	4.288.590.503.047	4.223.729.139.298	6.176.180.267.918	528.361.827.442	6.768.031.550.509

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

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

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

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

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng chịu lãi suất từ 5%/năm đến 9.5%/năm

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

Khoản vay ADB được thế chấp như sau:

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

Trái phiếu phát hành riêng lẻ của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 – CTCP mục đích thực hiện các dự án đầu tư, hợp tác kinh doanh - đầu tư với các đối tác để phát triển các dự án bất động sản, công trình xây lắp, với tổng mức phát hành là 2.650.000.000.000 tương đương 26.500 trái phiếu thực hiện trong ba (03) đợt. Là loại trái phiếu không chuyển đổi, lãi suất cố định áp dụng cho toàn bộ các kỳ tính lãi là 10%/năm, kỳ hạn của trái phiếu là 3 năm, chu kỳ tính lãi 06 tháng/lần. Đơn vị tổ chức nhận và quản lý tài sản đảm bảo tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Hàm Nghi. Trái phiếu được đảm bảo bằng quyền sở hữu đất và tài sản trên đất của Tòa nhà Sailing Tower. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư khoản nợ trái phiếu này bằng 0 đồng.

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.19.Vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2022	1.143.864.740.000	110.596.208.588	(4.796.760.000)	3.031.608.970	-	17.714.123.514	298.954.061.583	283.028.891.953	1.852.392.874.608
Tăng trong năm	2.052.876.130.000							181.000.000.000	2.233.876.130.000
Lãi phát sinh trong kỳ							216.827.393.314	5.830.140.876	222.657.534.190
Chia cổ tức	92.603.820.000						(92.603.820.000)	(6.615.000.000)	(6.615.000.000)
Trích lập quỹ ĐTP						341.747.654	(341.747.654)		-
Trích lập quỹ KTPL							(1.848.659.756)	(550.968.159)	(2.399.627.915)
Thù lao BKS, HĐQT							(1.488.360.000)	(17.640.000)	(1.506.000.000)
Chi phí phát hành cổ phiếu		(11.268.356.780)							(11.268.356.780)
Điều chỉnh do tăng tỷ lệ sở hữu cty con Việt Quang						5.315.741.416	(73.002.109.993)	(58.313.631.423)	(126.000.000.000)
Khác	-	-	-	691.735.896		-	267.195.427	(149.123.708)	809.807.615
Số dư cuối năm trước	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	4.161.947.361.718

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

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

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Tăng trong năm	295.733.560.000							3.000.000.000	298.733.560.000
Lãi phát sinh trong kỳ							245.044.445.340	901.691.898	245.946.137.238
Chia cổ tức tại cty mẹ						(295.733.560.000)			(295.733.560.000)
Chia cổ tức tại cty con						(496.734.614)	(440.734.151)		(937.468.765)
Trích lập quỹ KTPL						(443.938.334)	(24.796.049)		(468.734.383)
Thù lao BKS, HĐQT						(1.433.150.667)	(19.836.839)		(1.452.987.506)
Tăng (giảm) do thoái vốn cty con				3.817.817.694	(2.943.748.965)	-	(138.611.081.317)		(137.737.012.588)
Khác					15.503.864		2.278.354.156	391.176.327	2.685.034.347
Số dư cuối kỳ	3.585.078.250.000	99.327.851.808	(4.796.760.000)	7.541.162.560	15.503.864	20.427.863.619	295.979.368.802	269.409.089.408	4.272.982.330.061

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 85/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 5 năm 2023, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu với tỷ lệ phân phối là 9%. Tổng số lượng cổ phần đã phát hành để trả cổ tức là 29.573.356 cổ phần, tương ứng với 295.733.560.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã có Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

(**) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông nêu trên, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án bán 337.800 cổ phiếu quỹ với giá trị sổ sách là 4.796.760.000 Đồng cho mục đích bổ sung vốn hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đang hoàn tất các thủ tục để thực hiện giao dịch.

(xem tiếp trang sau)

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

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hoạt động xây dựng	3.895.252.459.530	3.759.226.941.600
Doanh thu bán hàng hóa	1.445.632.966.817	802.402.957.635
Doanh thu bán hàng thành phẩm	107.151.799.838	1.459.009.033.227
Doanh thu cung cấp dịch vụ	170.631.971.598	286.685.665.713
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.226.500.000	128.387.501.703
Cộng	5.619.895.697.783	6.435.712.099.878

5.2.Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	3.695.006.843.661	3.517.550.410.830
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	1.411.822.091.580	1.424.012.783.989
Giá vốn của thành phẩm đã cung cấp	95.355.923.101	759.766.334.757
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	66.533.278.564	111.733.827.887
Giá vốn của hđộng kd bất động sản	1.226.500.000	125.815.207.901
Cộng	5.269.944.636.906	5.938.878.565.364

5.3.Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	98.724.756.432	110.009.249.193
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	573.876	358.509.644
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	17.432.546.066	2.879.505.424
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	147.831.772.900
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	673.451.277.544	63.088.692.470
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	120.019.780
Cộng	789.609.153.918	324.287.749.411

5.4.Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	179.686.433.775	110.009.249.193
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	573.876	358.509.644
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	17.432.546.066	2.879.505.424
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	147.831.772.900
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	673.451.277.544	63.088.692.470
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	120.019.780
Cộng	542.107.844.740	423.069.690.544

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

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức nhận được trong năm	-	-
Tăng/giảm khoản đầu tư từ KQKD	19.260.509.266	4.451.804.813
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	19.260.509.266	4.451.804.813

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	136.182.820.380	180.426.590.749
Chi phí vật liệu quản lý	392.570.982	741.295.744
Chi phí văn phòng	3.878.491.849	3.206.078.368
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.037.871.183	6.852.527.432
Thuế, phí và lệ phí	929.555.427	1.309.826.212
Chi phí dự phòng	87.530.512.014	(104.846.050.970)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.344.205.170	64.420.932.242
Chi phí bằng tiền khác	7.803.495.125	37.738.418.630
Cộng	276.099.522.130	189.849.618.407

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn:		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng		832.070.110
Công ty CP Xây Dựng & Khai Thác VLXD Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
Công ty TNHH Đầu Tư BT Cam Lộ - Túy Loan	27.634.422.327	27.530.915.327
Cộng	31.639.160.278	32.367.723.388

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty CP Chương Dương	2.969.558.064	283.654.800
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	574.032.028.403	853.578.980.724
Cty CP Xây Dựng & Khai Thác VLXD Miền Trung	66.680.543.502	66.680.543.502
Công ty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng	39.143.753.135	39.143.753.135
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	261.902.521	185.943.521
Cộng	683.087.785.625	959.872.875.682
	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu về cho vay:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	19.188.891.670	58.055.496.383
Công ty CP Chương Dương	6.613.894.973	6.427.015.877
Cộng	25.802.786.643	64.482.512.260
Dài hạn:		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	14.139.967.545	16.488.522.114
Công ty CP Chương Dương	33.069.474.867	38.562.095.025
Cộng	47.209.442.412	55.050.617.139
	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khác:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	14.320.492.000	-
Công ty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
Cộng	14.787.159.000	466.667.000
Dài hạn:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	2.352.159.064	893.517.080
	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Phải trả người bán:		
Dài hạn:		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	18.433.609.434	12.343.482.626
Công ty CP Chương Dương	3.063.058.065	3.063.058.065
Công ty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng	3.790.733.687	3.790.733.687
Cộng	25.287.401.186	19.197.274.378

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Người mua trả tiền trước		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	39.346.190.773	-
Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	1.000.000.000	-
Cộng	40.346.190.773	-

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hoá		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	6.710.978.190	686.317.350
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	3.895.424.165	888.889

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hoạt động xây lắp		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	460.334.246	154.221.900
Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan	1.185.280.123	50.096.455.469
Cộng	1.645.614.369	50.250.677.369

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Dịch vụ xây lắp do các bên liên quan cung cấp:		
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Hưng	158.812.840.599	229.391.252.523
Cty CP Chương Dương	-	8.438.385.982
Cty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cửu Long	-	28.396.686.731
Cộng	158.812.840.599	266.226.325.236

(xem tiếp trang sau)

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

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

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

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

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2023 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Tổng Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2023 đã được Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 30/01/2024.



Đinh Thị Hồng Ngọc

Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2024



Trần Thị Ngọc Thủy

Kế toán trưởng



Lê Bảo Anh

Tổng Giám Đốc