

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022



Hà Nội, Tháng 03 năm 2023

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 41

CÔNG TY CỔ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty Cổ phần được Cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng số 4 thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội. Công ty được Bộ Xây dựng phê duyệt Phương án tại Quyết định số 2075/QĐ-BXD ngày 26/12/2005. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103010772 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 09/02/2006, đăng ký thay đổi các lần, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 06/4/2010 về việc chuyển mã số doanh nghiệp 0103010772 sang mã số doanh nghiệp 0100105574, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 22/12/2020 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 10/10/2022 về việc tăng vốn điều lệ.

Tên tiếng anh: Investment and Construction Joint Stock Company No4.

Tên viết tắt: ICON4.

Vốn điều lệ theo Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 17 ngày 10/10/2022 là: 640.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm bốn mươi tỷ đồng chẵn*).

Địa chỉ trụ sở chính: Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với mã CC4.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong suốt kỳ và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đào Tiến Dương	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 09/4/2022)
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch (Thôi giữ chức ngày 09/4/2022)
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên không điều hành
Ông Đào Tiến Dương	Thành viên không điều hành (Thôi giữ chức ngày 09/4/2022)
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên không điều hành
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên không điều hành (Thôi giữ chức ngày 09/4/2022)
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 09/4/2022)
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 09/4/2022)

Ban Kiểm soát

Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban
Bà Vũ Thị Khánh Hà	Thành viên
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Đức Lai	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 09/4/2022)
Ông Nguyễn Đức Hà	Tổng Giám đốc (Thôi giữ chức ngày 09/4/2022)
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 27/6/2022)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, ngoài sự kiện phát sinh tại mục 7.1 - Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc *kt*



Nguyễn Đức Lai
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số: 191/2023/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 được lập ngày 31/3/2023, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành 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 dựa trên kết quả của 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, 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 Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của 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 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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Thị Mai Hoa**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 06/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Nguyễn Thị Tiến**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2021-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN				
A - (100=100+120+130+140+150)	100		843.056.592.888	453.457.650.447
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	119.739.200.238	32.837.885.421
1. Tiền	111		15.889.264.223	24.337.885.421
2. Các khoản tương đương tiền	112		103.849.936.015	8.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	55.000.000.000	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		55.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		482.967.858.673	231.100.429.429
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	336.215.811.848	167.210.409.832
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	54.280.393.109	14.729.365.491
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	52.000.000.000	10.400.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	42.783.809.736	42.647.847.892
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.312.156.020)	(3.887.193.786)
IV. Hàng tồn kho	140		183.349.813.480	188.925.880.269
1. Hàng tồn kho	141	5.7	183.349.813.480	188.925.880.269
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.999.720.497	593.455.328
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	1.021.565.137	359.216.814
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		973.200.492	227.143.890
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.18	4.954.868	7.094.624
TÀI SẢN DÀI HẠN				
B - (200=210+220+230+240+250+260)	200		604.364.439.225	411.933.843.583
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		143.537.653.800	14.337.653.800
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	129.200.000.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	14.337.653.800	14.337.653.800
II. Tài sản cố định	220		124.628.405.890	119.242.432.386
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	110.106.678.157	104.005.684.533
- Nguyên giá	222		205.469.159.656	185.892.962.085
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(95.362.481.499)	(81.887.277.552)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	14.521.727.733	15.236.747.853
- Nguyên giá	228		23.151.348.536	23.116.348.536
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8.629.620.803)	(7.879.600.683)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	150.438.357.695	157.693.405.295
1. Nguyên giá	231		208.498.209.570	208.498.209.570
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(58.059.851.875)	(50.804.804.275)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		96.045.723.235	94.626.356.882
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	96.045.723.235	94.626.356.882
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	15.468.796.889	17.463.723.537
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		9.772.696.889	13.463.723.537
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.196.100.000	9.500.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.500.000.000)	(5.500.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		74.245.501.716	8.570.271.683
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	5.462.865.838	6.233.174.195
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	3.275.113.396	2.337.097.488
4. Lợi thế thương mại	268	5.15	65.507.522.482	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		1.447.421.032.113	865.391.494.030



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		615.924.952.363	476.031.609.085
I. Nợ ngắn hạn	310		475.369.527.338	335.255.044.335
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	311.545.631.707	213.916.973.705
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	38.151.910.276	40.230.513.669
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	14.461.470.088	13.113.252.594
4. Phải trả người lao động	314		5.575.807.828	4.695.462.647
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	4.535.884.362	9.039.564.548
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20	6.742.285.227	6.704.212.502
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.21	42.512.030.164	44.422.474.160
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	50.071.168.434	1.359.251.258
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.773.339.252	1.773.339.252
II. Nợ dài hạn	330		140.555.425.025	140.776.564.750
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20	133.931.250.000	140.627.812.500
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.21	1.476.804.400	148.752.250
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	5.147.370.625	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		831.496.079.750	389.359.884.945
(400 = 410)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.23	831.496.079.750	389.359.884.945
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		640.000.000.000	320.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		640.000.000.000	320.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		38.420.729.455	38.745.329.455
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		37.698.291.599	30.614.555.490
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		23.722.375.053	10.919.094.559
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		13.975.916.546	19.695.460.931
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		115.377.058.696	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.447.421.032.113	865.391.494.030
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu



Bùi Thị Kim Vân

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	626.410.537.109	163.612.494.257
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	626.410.537.109	163.612.494.257
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	571.175.837.510	147.851.341.715
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		55.234.699.599	15.761.152.542
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	5.092.290.546	934.600.080
7. Chi phí tài chính	22	6.4	2.644.717.389	7.682.922.979
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.381.458.483	2.182.922.979
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.568.846.211)	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	28.126.672.972	15.876.626.982
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		27.986.753.573	(6.863.797.339)
12. Thu nhập khác	31	6.6	1.271.768.235	33.122.359.573
13. Chi phí khác	32	6.6	6.072.708.731	1.494.926.574
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(4.800.940.496)	31.627.432.999
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		23.185.813.077	24.763.635.660
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	5.679.614.636	4.832.243.473
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	(938.015.908)	133.931.256
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		18.444.214.349	19.797.460.931
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		14.687.726.041	19.797.460.931
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.756.488.308	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	331	615

Người lập biểu



Bùi Thị Kim Vân

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		23.185.813.077	24.763.635.660
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		17.956.111.740	17.435.521.186
- Các khoản dự phòng	03		2.312.156.020	5.500.000.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		1.045.249	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.828.654.183)	(22.822.346.631)
- Chi phí lãi vay	06		2.381.458.483	2.182.922.979
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		40.007.930.386	27.059.733.194
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(152.371.134.767)	46.715.490.900
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		5.576.066.789	31.250.811.572
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		28.451.804.093	(89.786.073.462)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(671.575.822)	668.549.777
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.381.458.483)	(2.312.221.654)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.856.950.644)	(1.351.701.729)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(85.245.318.448)	12.244.588.598
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		(16.754.634.132)	(5.453.094.160)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		736.363.637	22.013.636.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(103.000.000.000)	(52.400.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		61.400.000.000	42.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(200.513.847.045)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5.850.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.432.416.573	854.857.615
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(247.849.700.967)	7.015.399.819
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		369.000.000.000	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		134.514.655.759	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(80.655.367.958)	(22.223.848.440)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.861.908.320)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		419.997.379.481	(22.223.848.440)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		86.902.360.066	(2.963.860.023)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	32.837.885.421	35.801.745.444
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(1.045.249)	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	119.739.200.238	32.837.885.421

Người lập biểu



Bùi Thị Kim Vân

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Hà Nội ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được Cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng số 4 thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội. Công ty được Bộ Xây dựng phê duyệt Phương án tại Quyết định số 2075/QĐ-BXD ngày 26/12/2005. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103010772 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 09/02/2006, đăng ký thay đổi các lần, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 06/4/2010 về việc chuyển mã số doanh nghiệp 0103010772 sang mã số doanh nghiệp 0100105574, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 22/12/2020 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 10/10/2022 về việc tăng vốn điều lệ.

Tên tiếng anh: Investment and Construction Joint Stock Company No4.

Tên viết tắt: ICON4.

Vốn điều lệ theo Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 17 ngày 10/10/2022 là: 640.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm bốn mươi tỷ đồng chẵn).

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với mã CC4.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lao động tại ngày 31/12/2022 của Công ty và Công ty con là 65 người (Tại ngày 31/12/2021 là 77 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Sản xuất vật liệu xây dựng; Làm đại lý môi giới vật tư thiết bị xây dựng và trang thiết bị nội, ngoại thất; Sản xuất thiết bị điện, đồ điện dân dụng;
- Lắp đặt tủ bảng điện tiêu dùng, hệ thống điện, lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Sửa chữa, bảo trì bảo hành thiết bị máy móc, cơ khí điện, điện tử, tin học;
- Kinh doanh nhiên liệu dùng cho động cơ - xe máy, kinh doanh khí đốt hoá lỏng, chiết nạp chai khí đốt hoá lỏng;
- Vận tải dịch vụ vận tải đường thủy, kinh doanh hàng hoá bằng ô tô;
- Khai thác, chế biến lâm, nông nghiệp;
- Kinh doanh dịch vụ tổ chức du lịch, dịch vụ lưu trú khách sạn, kinh doanh dịch vụ ăn uống giải khát, dịch vụ thể dục thể thao vui chơi giải trí;
- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Khai thác và kinh doanh cát xây dựng, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh vật tư, thiết bị điện cơ khí, gia công máy móc, cơ khí, điện tử, tin học;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Kinh doanh vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường).

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ: Xây lắp dân dụng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các đơn vị trực thuộc và các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Các đơn vị trực thuộc Công ty bao gồm:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Hiện trạng
Xí nghiệp Xây dựng số 1	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Thi công và Cơ giới	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Xử lý Nền móng và Xây dựng	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Tư vấn và Xây dựng	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Thủ đô	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Chi nhánh Công ty tại Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Chi nhánh Công ty tại Hưng Yên	Hưng Yên	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động

Trong năm, Công ty nhận được các thông báo của Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội thông báo về việc chấm dứt hoạt động của Xí nghiệp Xây dựng số 5 (ngày 19/01/2022), Xí nghiệp xây dựng số 2 và xí nghiệp xây dựng số 4 (ngày 24/01/2022), Xí nghiệp Xây dựng số 7 và Xí nghiệp Xây dựng số 9 (ngày 25/01/2022), Xí nghiệp Giao thông Vận tải và Hạ tầng (ngày 08/02/2022), Xí nghiệp Phát triển Công nghệ & Hạ tầng và Xí nghiệp Xây dựng số 8 (ngày 09/02/2022), Xí nghiệp Xây dựng số 3 (ngày 16/02/2022).

Ngoài ra, Công ty nhận được thông báo của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang ngày 08/02/2022 về việc chấm dứt hoạt động đối với Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 tại Bắc Giang.

Công ty đầu tư vào Công ty con và các Công ty liên kết như sau:

Tên	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	Tỉ lệ góp vốn	Tỉ lệ lợi ích	Tỉ lệ biểu quyết
Công ty con					
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Hà Nội	Thi công xây dựng	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	66,27%	66,27%	66,27%
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2	Hà Nội	Đầu tư Xây dựng	30%	30%	30%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 Thăng Long	Hà Nội	Đầu tư Xây dựng	30%	30%	30%

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 là năm đầu tiên Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất do có giao dịch hợp nhất phát sinh trong năm, do đó, số liệu so sánh được trình bày là số liệu của Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT, chỉ cho mục đích tham khảo và có thể không so sánh được.

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 do Bộ Tài chính ban hành về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)**

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải 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.

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

Công ty con được hợp nhất:

Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0109844756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/12/2021. Công ty hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 nắm giữ 51% vốn thực góp.

Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100107349 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/05/1998 và thay đổi gần nhất ngày 08/4/2022. Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 nắm giữ 66,27% vốn thực góp.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành 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 báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư 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 gốc trên 3 tháng và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)*****Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác***

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán 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 nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	06 - 32
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Phương tiện vận tải	06 - 10

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình**

Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...

TSCĐ vô hình là Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được tính khấu hao trong thời gian 32 năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng tòa nhà 243A Đê La Thành, Đống Đa, Hà Nội do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc

Số năm

22 - 24

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số 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.

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản 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 phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính 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.

Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lạiTài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoàn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được bù trừ với Thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi lập Bảng cân đối kế toán tại thời điểm lập Báo cáo.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập hiện hành là 20%.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 03 năm.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản Nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản Nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản Nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty và Công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành;
- Chi phí lãi vay.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều năm.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác***Hợp đồng xây dựng***

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và 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 được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về 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 đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả 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;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)*****Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong năm 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.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một năm.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (*bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (*bộ phận theo khu vực địa lý*) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản, xây lắp, hoạt động khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	773.034.753	40.479.118
Tiền gửi ngân hàng	15.116.229.470	24.297.406.303
Các khoản tương đương tiền	103.849.936.015	8.500.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	103.849.936.015	8.500.000.000
Tổng	119.739.200.238	32.837.885.421

(*): Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,6%/năm đến 6,0%/năm.

(**): Trong các khoản tương đương tiền, có khoản tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 tháng số tiền 8.849.936.015 đồng, tự động gia hạn được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình

5.2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	55.000.000.000	55.000.000.000	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	55.000.000.000	55.000.000.000	-	-
Tổng	55.000.000.000	55.000.000.000	-	-

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng và 07 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 8,3%/năm đến 9,2%/năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.3. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	336.215.811.848	167.210.409.832
Công ty Cổ phần Trung Đô	5.364.859.918	5.364.859.918
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	19.540.672.211	54.482.583.430
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	147.780.443.445	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành	78.067.504.146	-
Các đối tượng khác	85.462.332.128	107.362.966.484
Tổng	336.215.811.848	167.210.409.832

Trong đó:

Phải thu khách hàng là các bên liên quan

147.940.921.236

410.774.539

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

5.4. Trả trước cho người bán

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn HTM	10.671.107.970	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.5	12.813.434.787	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 Vạn Xuân	129.196.398	129.196.398
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Cenco	-	734.756.415
Công ty Cổ phần Thương mại số 1 Thăng Long	1.475.934.000	1.475.934.000
Công ty Cổ phần Xây dựng PHCONS	-	1.531.483.082
Công ty Cổ phần kiến trúc lập phương	2.240.000.000	2.097.738.675
Các đối tượng khác	26.950.719.954	8.760.256.921
Tổng	54.280.393.109	14.729.365.491

5.5. Phải thu về cho vay

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	52.000.000.000	-	10.400.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện (1)	49.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Thăng Long (2)	3.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	-	-	10.000.000.000	-
Ông Khúc Trường Sơn	-	-	400.000.000	-
Dài hạn	129.200.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco (3)	129.200.000.000	-	-	-
Tổng	181.200.000.000	-	10.400.000.000	-

Trong đó:

Phải thu các bên liên quan

178.200.000.000

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.5. Phải thu về cho vay (Tiếp theo)

(1) Hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam và Công ty Cổ phần TNHH Thương mại Khánh Thiện; Số tiền vay 49.000.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất 4,5%/năm; Khoản cho vay được ông Phạm Duy Tân bảo lãnh bằng 5.543.634 cổ phần của ông Phạm Duy Tân nắm giữ tại Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam.

(2) Hợp đồng cho vay tiền số 3012HĐCVT/IKCONS-TL ngày 30/12/2022 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Ikcons và Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Thăng Long; Hạn mức vay: 3.000.000.000 đồng; Thời gian vay: ngày hiệu lực kể từ ngày giải ngân và ngày đến hạn là ngày đủ điều kiện Ikcons thanh toán cho Thăng Long tiền sản lượng của HSTT gần nhất Hợp đồng thi công xây dựng số 2906/2022/HĐTC/IKCONS-TL ngày 29/6/2022 và phụ lục số 01 ngày 22/7/2022 ký giữa 2 bên về việc thi công 56 căn nhà phố phân kỳ 8 - Phân khu Parason - Tiểu khu Sunpark thuộc dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise tại Bãi Dài, phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Khánh Hòa kể từ ngày giải ngân tiền vay nhưng không quá ngày 15/01/2023 tùy ngày nào đến trước; Lãi suất: 13%/năm được tính trên tổng số tiền vay; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thi công công trình thi công 56 căn nhà phố phân kỳ 8 - Phân khu Parason - Tiểu khu Sunpark theo hợp đồng ký kết giữa hai bên nêu trên.

(3) Hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco; Số tiền vay 129.200.000.000 đồng; lãi suất 5%/năm; Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo; thời hạn vay 12 tháng. Đến thời điểm phát hành báo cáo này hai bên đã ký phụ lục gia hạn các hợp đồng cho vay tiền, theo đó thời hạn vay được gia hạn từ ngày 28/02/2024 đến ngày 29/6/2024, tùy từng hợp đồng.

5.6. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
Ngắn hạn	42.783.809.736	-	42.647.847.892	(3.887.192.967)
Ký cược, ký quỹ	774.080.807	-	72.892.000	-
Tạm ứng	21.618.453.426	-	23.912.756.609	-
Phải thu khác	20.391.275.503	-	18.662.199.283	-
<i>Phải thu chi phí thi công vượt giao khoán</i>	<i>8.984.174.025</i>	-	<i>14.036.591.075</i>	<i>(3.887.192.967)</i>
<i>Lãi dự thu ngân hàng</i>	<i>739.616.438</i>	-	<i>79.742.465</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco</i>	<i>7.768.904.105</i>	-	-	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>2.898.580.935</i>	-	<i>4.545.865.743</i>	-
Dài hạn	14.337.653.800	-	14.337.653.800	-
Ký cược, ký quỹ	46.500.000	-	46.500.000	-
Tập đoàn Công ty nghiệp than khoáng sản Việt Nam	14.291.153.800	-	14.291.153.800	-
Tổng	57.121.463.536	-	56.985.501.692	(3.887.192.967)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>7.768.904.105</i>	-	<i>325.663.886</i>	-
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>				

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.531.522.733	-	1.906.325.898	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	181.818.290.747	-	187.019.554.371	-
Tổng	183.349.813.480	-	188.925.880.269	-

5.8. Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	1.021.565.137	359.216.814
Công cụ dụng cụ	37.279.075	-
Chi phí phần mềm	12.451.728	-
Chi phí chờ phân bổ	971.834.334	359.216.814
Dài hạn	5.462.865.838	6.233.174.195
Công cụ dụng cụ	1.208.714.886	1.904.249.575
Chi phí phần mềm	61.437.689	-
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	2.337.214.288	1.371.143.350
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.855.498.975	2.957.781.270
Tổng	6.484.430.975	6.592.391.009

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2022	84.352.837.732	93.563.628.732	7.476.711.697	499.783.924	185.892.962.085
Tăng trong năm	15.928.034.445	575.828.889	7.017.315.557	963.960.135	24.485.139.026
Mua trong năm	9.465.244.480	70.000.000	4.991.873.739	963.960.135	15.491.078.354
Tăng do hợp nhất	6.462.789.965	505.828.889	2.025.441.818	-	8.994.060.672
Giảm trong năm	-	-	4.861.850.546	47.090.909	4.908.941.455
Thanh lý, nhượng bán	-	-	4.861.850.546	47.090.909	4.908.941.455
Số dư tại 31/12/2022	100.280.872.177	94.139.457.621	9.632.176.708	1.416.653.150	205.469.159.656
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2022	15.938.626.402	58.226.919.741	7.476.711.697	245.019.712	81.887.277.552
Tăng trong năm	9.651.589.864	6.813.730.409	2.224.428.364	136.131.621	18.825.880.258
Khấu hao trong năm	3.343.024.333	6.307.901.520	198.986.546	136.131.621	9.986.044.020
Phân loại lại	468.419.717	-	-	-	468.419.717
Tăng do hợp nhất	5.840.145.814	505.828.889	2.025.441.818	-	8.371.416.521
Giảm trong năm	-	468.419.717	4.861.850.546	20.406.048	5.350.676.311
Thanh lý, nhượng bán	-	-	4.861.850.546	20.406.048	4.882.256.594
Phân loại lại	-	468.419.717	-	-	468.419.717
Số dư tại 31/12/2022	25.590.216.266	64.572.230.433	4.839.289.515	360.745.285	95.362.481.499
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2022	68.414.211.330	35.336.708.991	-	254.764.212	104.005.684.533
Tại 31/12/2022	74.690.655.911	29.567.227.188	4.792.887.193	1.055.907.865	110.106.678.157

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 5.199.646.631 đồng (tại ngày 31/12/2021 là 11.098.770.431 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 83.054.686.359 đồng (tại ngày 31/12/2021 là 72.697.096.636 đồng).

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình*Đơn vị tính: VND*

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu	TSCĐ vô hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2022	22.036.348.536	1.000.000.000	80.000.000	23.116.348.536
Tăng trong năm	35.000.000	-	-	35.000.000
Tăng do hợp nhất	35.000.000	-	-	35.000.000
Giảm trong năm	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	22.071.348.536	1.000.000.000	80.000.000	23.151.348.536
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2022	6.859.600.688	1.000.000.000	19.999.995	7.879.600.683
Tăng trong năm	734.020.124	-	15.999.996	750.020.120
Khấu hao trong năm	699.020.124	-	15.999.996	715.020.120
Tăng do hợp nhất	35.000.000	-	-	35.000.000
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	7.593.620.812	1.000.000.000	35.999.991	8.629.620.803
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2022	15.176.747.848	-	60.000.005	15.236.747.853
Tại 31/12/2022	14.477.727.724	-	44.000.009	14.521.727.733

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 1.035.000.000 đồng (tại ngày 31/12/2021 là 1.035.000.000 đồng)

5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2022
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	208.498.209.570	-	-	208.498.209.570
- Nhà	208.498.209.570	-	-	208.498.209.570
Giá trị hao mòn lũy kế	50.804.804.275	7.255.047.600	-	58.059.851.875
- Nhà	50.804.804.275	7.255.047.600	-	58.059.851.875
Giá trị còn lại	157.693.405.295	(7.255.047.600)	-	150.438.357.695
- Nhà	157.693.405.295	(7.255.047.600)	-	150.438.357.695

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2022 bao gồm phần diện tích sàn văn phòng kinh doanh cho thuê thương mại tại Dự án 243A, Đê La Thành, quận Đống Đa, Hà Nội. Doanh thu trong năm từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư là 15.714.366.136 đồng, giá vốn tương ứng với hoạt động này là 7.255.047.600 đồng.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2022 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án tòa nhà đa năng Icon4 - Số 243A Đê La Thành	8.945.200.625	8.945.200.625	8.945.200.625	8.945.200.625
Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu (*)	85.858.151.756	85.858.151.756	85.515.520.169	85.515.520.169
Cải tạo thiết kế tầng 7	977.570.053	977.570.053	21.650.000	21.650.000
Cải tạo sửa chữa tòa nhà ICON4	71.870.156	71.870.156	96.870.156	96.870.156
Công trình khác	192.930.645	118.986.088	47.115.932	47.115.932
Tổng	96.045.723.235	95.971.778.678	94.626.356.882	94.626.356.882

(*) Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài:

Nghị quyết lần thứ X năm 2020 ngày 23/12/2020 của Hội đồng Quản trị Công ty, thông qua việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương dự án đầu tư Xây dựng “nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu” tại phường Mỹ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm với tổng mức đầu tư đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 2.220 tỷ đồng. Hiện nay Công ty đang xin điều chỉnh tổng mức đầu tư để trình thành phố phê duyệt theo văn bản số 92/ICON4-NHS/ĐT/2021 là 2.402 tỷ đồng. Thời gian thực hiện của dự án khoảng 60 tháng (đến hết năm 2025) chia làm 2 giai đoạn. Nguồn vốn đầu tư từ vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư 20,27% (485 tỷ đồng), vốn vay ngân hàng và huy động hợp pháp khác: 79,81% (1.917 tỷ đồng).

- Mục đích: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng khu nhà ở thấp tầng (nhà vườn), khu hỗn hợp cao tầng (nhà ở, dịch vụ công cộng, văn phòng, khách sạn), nhà trẻ, bãi đỗ xe cao tầng kết hợp dịch vụ, cây xanh thuộc dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu.

- Công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư số: 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4-NHS Dự án “Nhóm nhà ở Đông Nam Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài” (nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu) ngày 10/12/2011 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS. Theo đó, hai bên đồng ý góp vốn cùng thực hiện dự án hoàn thành và phân chia sản phẩm theo tỷ lệ góp vốn.

Đến tại thời điểm ngày 31/12/2022, chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án do điều chỉnh quy mô dự án phải thực hiện bố trí quỹ đất 20% tại ô đất HH02 để đầu tư nhà ở xã hội theo dự án riêng đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận. Nội dung điều chỉnh chủ trương đầu tư bao gồm xin gia hạn tiến độ thực hiện, quy mô dự án, tổng mức đầu tư và một số các nội dung khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09a - DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2022 (VND)		01/01/2022(VND)	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	30,00%	30,00%	10.800.000.000	9.772.696.889	11.880.000.000	13.463.723.537
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long (**)	30,00%	30,00%	9.000.000.000	9.772.696.889	9.000.000.000	10.814.877.326
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5			-	-	1.080.000.000	1.080.000.000
Tổng			10.800.000.000	9.772.696.889	11.880.000.000	13.463.723.537

Tỷ lệ**01/01/2022**

	Tỷ lệ		31/12/2022		01/01/2022	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư dài hạn khác						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	8,0%	8,0%	11.196.100.000	(5.500.000.000)	9.500.000.000	(5.500.000.000)
Công ty Cổ phần SAHABAK	5,0%	5,0%	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5 (***)	7,50%	7,50%	5.500.000.000	(5.500.000.000)	5.500.000.000	(5.500.000.000)
Công ty Cổ phần In và Bao bì VPC			1.080.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Bao bì Hùng Vương			446.330.000	-	-	-
			169.770.000	-	-	-
Tổng			11.196.100.000 (*)	(5.500.000.000)	9.500.000.000 (*)	(5.500.000.000)

(*): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(**): Nghị quyết Hội đồng quản trị của Công ty số 59/2022/NQ-HĐQT ngày 21/10/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt chủ trương thoái toàn bộ vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long. Việc thoái vốn trên đã được Công ty thực hiện trong tháng 01/2023.

(***): Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 4.5 tăng vốn điều lệ từ 3.600.000.000 đồng lên 14.400.000.000 đồng, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty giảm từ 30% xuống 7,5%.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	3.275.113.396	2.337.097.488
Tổng	3.275.113.396	2.337.097.488

5.15 Lợi thế thương mại

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Lợi thế thương mại đầu năm	-	-
Lợi thế thương mại tăng trong năm	66.058.005.864	-
Lợi thế thương mại phân bổ trong năm	(550.483.382)	-
Lợi thế thương mại cuối năm	65.507.522.482	-

(* Lợi thế thương mại phát sinh từ nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam.

5.16 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	311.545.631.707	311.545.631.707	213.916.973.705	213.916.973.705
Công ty Cổ phần Eurowindow	315.049.254	315.049.254	1.354.212.796	1.354.212.796
Công ty Cổ phần TID	-	-	8.527.509.292	8.527.509.292
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4.2	6.734.306.014	6.734.306.014	6.917.075.202	6.917.075.202
Công ty TNHH Xây dựng và phát triển hạ tầng Ánh Dương	6.667.562.127	6.667.562.127	46.272.136.324	46.272.136.324
Công ty TNHH Boho Decor	19.058.588.833	19.058.588.833	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng PHCONS	16.928.849.833	16.928.849.833	-	-
Công ty Cổ phần VNINVEST - Đầu tư và Xây dựng Đô thị	15.988.536.343	15.988.536.343	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7	16.928.256.690	16.928.256.690	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	51.240.000.000	51.240.000.000	-	-
Các đối tượng khác	177.684.482.613	177.684.482.613	150.846.040.091	150.846.040.091
Tổng	311.545.631.707	311.545.631.707	213.916.973.705	213.916.973.705
<i>Trong đó:</i>				
Phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	60.636.799.533	60.636.799.533	10.535.548.470	10.535.548.470

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.17 Người mua ứng tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	12.680.037.126	9.707.011.800
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & XNK VN	15.467.340.786	15.467.340.786
Công ty Thành An 386-CT nâng cấp QL1- Bình Định-Xí nghiệp cơ giới	6.538.455.070	6.538.455.070
Các đối tượng khác	3.466.077.294	8.517.706.013
Tổng	38.151.910.276	40.230.513.669

Trong đó:

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	-	456.085.757
--	---	-------------

5.18 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
Phải nộp	13.113.252.594	24.017.327.733	20.381.880.819	14.461.470.088
Thuế giá trị gia tăng	3.597.919.444	4.333.066.729	5.417.136.723	2.513.849.450
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.407.232.218	5.933.409.024	3.856.950.644	11.483.690.598
<i>Phát sinh trong năm</i>		<i>5.679.614.636</i>	<i>3.856.950.644</i>	
<i>Tăng do hợp nhất</i>		<i>253.794.388</i>	-	
Thuế thu nhập cá nhân	104.360.943	550.594.653	316.530.788	338.424.808
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.656.000	376.122.948	377.778.948	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.083.989	4.245.021.819	4.121.600.576	125.505.232
Phải thu	7.094.624	4.139.756	2.000.000	4.954.868
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	7.094.624	4.139.756	-	2.954.868
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	2.000.000	2.000.000

5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	4.535.884.362	9.039.564.548
Trích trước chi phí dự án 243 Đê La Thành	-	5.862.075.583
Trích trước chi phí công trình	4.192.556.027	3.087.488.965
Chi phí phải trả khác	343.328.335	90.000.000
Tổng	4.535.884.362	9.039.564.548

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.20 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	6.742.285.227	6.704.212.502
Doanh thu cho thuê văn phòng	6.742.285.227	6.704.212.502
Dài hạn	133.931.250.000	140.627.812.500
Doanh thu cho thuê văn phòng	133.931.250.000	140.627.812.500
Tổng	140.673.535.227	147.332.025.002
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)	140.673.535.227	147.332.025.002

5.21 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	42.512.030.164	44.422.474.160
Kinh phí công đoàn	506.897.331	556.153.405
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.740.802.502	1.916.782.324
Các khoản phải trả, phải nộp khác	40.264.330.331	41.949.538.431
<i>Cố tức phải trả</i>	<i>2.061.141.524</i>	<i>653.240.424</i>
<i>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội</i>	<i>3.043.364.282</i>	<i>3.184.644.097</i>
<i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (1)</i>	<i>21.315.205.749</i>	<i>20.390.234.554</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư CNC</i>	<i>-</i>	<i>3.621.158.379</i>
<i>Công ty cổ phần Thành Công E&C (2)</i>	<i>10.127.590.727</i>	<i>10.127.590.727</i>
<i>Thù lao HĐQT, BKS, Thường Ban điều hành</i>	<i>1.508.100.000</i>	<i>1.301.100.000</i>
<i>Lãi vay</i>	<i>-</i>	<i>164.550.157</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>2.208.928.049</i>	<i>2.507.020.093</i>
Dài hạn	1.476.804.400	148.752.250
Phải trả dài hạn khác	1.476.804.400	148.752.250
Tổng	43.988.834.564	44.571.226.410

Trong đó:

(1): Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4 - NHS Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài ngày 10/12/2011 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS; Tỷ lệ góp: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 góp 70%, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS góp 30%; Tỷ lệ phân chia: Theo tỷ lệ vốn góp.

- Đối với sản phẩm có thể phân chia được thì hai bên sẽ phân chia theo tỷ lệ và quy định chi tiết tại phụ lục về việc phân chia phần nhà ở cao tầng và đất ở thấp tầng:

+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4: 6.195,5 m2 đất thấp tầng, các công trình HH-1A, HH-1B, HH-2A, HH-2B, HH-3 đất và nhà ở cao tầng;

+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS: 2.547,5 m2 diện tích đất thấp tầng, các công trình HH-1C và HH-1D đất và nhà ở cao tầng;

- Đối với sản phẩm không thể phân chia được thì 2 bên thống nhất là có 2 phương án phân chia như sau:

+ Phương án 1: Hai bên thống nhất sẽ chuyển nhượng cho nhau theo giá thỏa thuận;

+ Phương án 2: Nếu không chuyển nhượng cho nhau thì 2 bên sẽ cùng đầu tư, kinh doanh hoặc chuyển nhượng cho bên thứ 3. Lợi nhuận thu được sẽ phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế

(2): Là số tiền phải trả Công ty Cổ phần Thành Công E&C tiền thanh toán thừa khi thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án Tổ hợp văn phòng, căn hộ bán và cho thuê tại số 343-345 Đội Cấn, Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội ngày 12/7/2014 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Thành Công E&C.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09a - DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.22 Vay và nợ tài chính ngắn hạn

	31/12/2022				01/01/2022			
	Số có khả năng trả nợ		Phát sinh trong năm		Số có khả năng trả nợ		Giá trị	
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn	49.579.618.434	49.579.618.434	128.727.847.634	80.507.480.458	1.359.251.258	1.359.251.258	1.359.251.258	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGDI (1)	49.579.618.434	49.579.618.434	122.227.847.634	72.648.229.200	-	-	-	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	-	
Vay cán bộ công nhân viên Công ty	-	-	1.500.000.000	2.859.251.258	1.359.251.258	1.359.251.258	1.359.251.258	
Vay dài hạn đến hạn trả	491.550.000	491.550.000	491.550.000	-	-	-	-	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGDI	491.550.000	491.550.000	491.550.000	-	-	-	-	
Vay dài hạn	5.147.370.625	5.147.370.625	5.786.808.125	639.437.500	-	-	-	
- <i>Dưới 60 tháng</i>								
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGDI (2)	451.363.636	451.363.636	751.363.636	300.000.000	-	-	-	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGDI (3)	3.977.694.489	3.977.694.489	4.077.694.489	100.000.000	-	-	-	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (4)	718.312.500	718.312.500	957.750.000	239.437.500	-	-	-	
Tổng	55.218.539.059	55.218.539.059	135.006.205.759	81.146.917.958	1.359.251.258	1.359.251.258	1.359.251.258	

(1): Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/913/HĐTD ngày 16/9/2022 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4. Hạn mức cấp tín dụng: 250.000.000.000 đồng; trong đó dư nợ, dư L/C và bảo lãnh thanh toán tại mọi thời điểm tối đa không quá 100.000.000.000 đồng. Mục đích: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Thời hạn cấp hạn mức: Kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng hạn mức đến hết ngày 31/8/2023. Lãi suất: được quy định xác định theo từng hợp đồng cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ. Biện pháp bảo đảm: Theo các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ được giao kết giữa 2 bên.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.22 Vay và nợ tài chính ngắn hạn (Tiếp theo)

- (2): Hợp đồng tín dụng số 02/2022/913/HĐTDTM ngày 12/08/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Số tiền vay: 751.363.636 đồng. Mục đích vay: Thanh toán một phần giá trị phương án đầu tư mua xe Oto Fortuner K 2022 model IMP GUNI165L-SUTSXU. Kỳ hạn vay: 36 tháng. Lãi suất: 8%/năm được áp dụng đến hết ngày 30/6/2023, sau đó thả nổi và được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của phương án đầu tư là xe Oto Fortuner K 2022 model IMP GUNI165L-SUTSXU.
- (3): Hợp đồng tín dụng số 01/2023/913/HĐTDTM ngày 05/4/2022 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4; Số tiền vay: 9.250.000.000 đồng; Mục đích vay: cho vay các chi phí hợp lý để thực hiện dự án cải tạo, sửa chữa tòa nhà Icon4 Tower; Thời gian vay tối đa 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên theo hợp đồng này; Lãi suất cho vay thả nổi, điều chỉnh 06 tháng/lần và được xác định vào ngày làm việc đầu tiên tháng 1 và tháng 7 hàng năm. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các tài sản là các sàn văn phòng thuộc tòa nhà Icon4 tại số 243A La Thành, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà theo các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được giao kết giữa 2 bên.
- (4): Hợp đồng cho vay số 33000.22.054.17186930.TD ngày 30/9/2022 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Ikcons và Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Thăng Long; Số tiền cho vay: 957.750.000 đồng; Mục đích sử dụng vốn vay: Tài trợ 01 xe ô tô Toyota Fortuner 2.7 AT 4X4 theo hợp đồng số 01222018 ký giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Ikcons và Công ty TNHH MTV Toyota Mỹ Đình ngày 30/6/2022; Thời hạn cho vay: tối đa 60 tháng; Thời hạn rút vốn vay tối đa 03 tháng kể từ ngày 08/7/2022; Thời hạn rút vốn vay lần đầu: chậm nhất là ngày 07/10/2022 trừ trường hợp MB có thỏa thuận khác; Lãi suất: được quy định tại văn bản nhận nợ; Tài sản đảm bảo: xe ô tô Toyota Fortuner 2.7 AT 4X4 được MB tài trợ vốn theo hợp đồng này.

IN
VN
VN
VN
VN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09a - DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.23 Vốn đầu tư của chủ sở hữu**a. Biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2021	320.000.000.000	38.805.329.455	9.104.217.233	-	367.909.546.688
Lãi trong năm trước	-	-	19.797.460.931	-	19.797.460.931
Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	(102.000.000)	-	(102.000.000)
Phí tư vấn tăng vốn	-	(60.000.000)	-	-	(60.000.000)
Đánh giá lại công ty liên kết	-	-	1.814.877.326	-	1.814.877.326
Số dư tại 31/12/2021	320.000.000.000	38.745.329.455	30.614.555.490	-	389.359.884.945
Số dư tại 01/01/2022	320.000.000.000	38.745.329.455	30.614.555.490	-	389.359.884.945
Tăng vốn (*)	320.000.000.000	(324.600.000)	-	-	319.675.400.000
Góp vốn vào Công ty con	-	-	-	49.000.000.000	49.000.000.000
Lãi trong năm nay	-	-	14.687.726.041	3.756.488.308	18.444.214.349
Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát (**)	-	-	(230.769.469)	(119.938.865)	(350.708.334)
Thường Ban điều hành (***)	-	-	(477.000.000)	(98.000.000)	(575.000.000)
Đánh giá lại công ty liên kết	-	-	(1.042.180.437)	-	(1.042.180.437)
Tăng/giảm do hợp nhất	-	-	(5.854.040.026)	62.838.509.253	56.984.469.227
Số dư tại 31/12/2022	640.000.000.000	38.420.729.455	37.698.291.599	115.377.058.696	831.496.079.750

(*) Trong năm, Công ty thực hiện tăng vốn theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/NQ/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/4/2022. Ngày 20/9/2022, Hội đồng quản trị đã có Nghị quyết số 51/2022/NQ-HĐQT phê duyệt kết quả chào bán cổ phiếu. Đến ngày 26/9/2022, Ủy Ban chứng khoán Nhà nước có công văn số 6398/UBCK-QLCB về việc nhận được báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty. Kế hoạch sử dụng vốn là bổ sung vốn lưu động thực hiện các gói thầu thi công xây dựng công trình của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty. Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/12/2022 đã quyết định thay đổi mục đích sử dụng vốn tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.

(**) Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không trực tiếp điều hành tại Công ty mẹ và Công ty con là Công ty Cổ phần Xây dựng Ikcons.

(***) Thường Ban điều hành năm 2022 theo Nghị quyết hội đồng quản trị của Công ty mẹ và Công ty con là Công ty Cổ phần Xây dựng Ikcons.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.23 Vốn đầu tư của chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	464.000.000.000	196.009.000.000
Đoàn Thị Phương Thảo	128.000.000.000	64.000.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	48.000.000.000	59.991.000.000
Tổng	640.000.000.000	320.000.000.000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	320.000.000.000	320.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	320.000.000.000	-
Vốn góp tại cuối năm	640.000.000.000	320.000.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	64.000.000	32.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	64.000.000	32.000.000
Cổ phiếu phổ thông	64.000.000	32.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	64.000.000	32.000.000
Cổ phiếu phổ thông	64.000.000	32.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

5.24 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại

	31/12/2022	01/01/2022
	USD	USD
Ngoại tệ USD	120,43	140,23
Tổng	120,43	140,23

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	6.696.562.500	6.692.744.318
Doanh thu bán hàng hóa	-	26.410.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	59.746.566.043	52.778.229.902
Doanh thu hoạt động xây dựng	555.021.527.552	104.115.110.037
Doanh thu hoạt động khác	4.945.881.014	-
Tổng	626.410.537.109	163.612.494.257
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với các bên liên quan: (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	298.165.430.692	4.430.034.663

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	5.423.778.048	5.423.778.048
Giá vốn bán hàng hóa	-	26.410.000
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	37.090.137.224	35.055.783.695
Giá vốn hoạt động xây dựng	523.778.781.198	107.345.369.972
Giá vốn hoạt động khác	4.883.141.040	-
Tổng	571.175.837.510	147.851.341.715

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.092.290.546	934.600.080
Tổng	5.092.290.546	934.600.080
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu tài chính với các bên liên quan: (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	822.726.028	247.726.028

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền vay	2.381.458.483	2.182.922.979
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.045.249	-
Dự phòng đầu tư tài chính	-	5.500.000.000
Chi phí hoạt động tài chính khác	262.213.657	-
Tổng	2.644.717.389	7.682.922.979

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	28.126.672.972	15.876.626.982
Chi phí nhân viên quản lý	15.287.855.042	10.467.906.044
Chi phí vật liệu quản lý	-	23.655.607
Chi phí đồ dùng văn phòng	429.820.045	8.795.182
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.336.793.684	2.753.101.603
Thuế phí và lệ phí	1.267.517.740	291.641.214
Chi phí dự phòng	2.312.156.020	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.740.267.826	974.940.634
Chi phí bằng tiền khác	1.201.779.233	1.356.586.698
Phân bổ Lợi thế thương mại	550.483.382	-
Tổng	28.126.672.972	15.876.626.982

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập khác		
Thu từ bồi thường giảm giá và phụ kiện	-	35.149.000
Thu nhập cho thuê gara ô tô, bán phế liệu	-	106.817.000
Thu thanh lý tài sản cố định hữu hình	736.363.637	22.013.636.364
Thanh lý công cụ dụng cụ	2.760.000	4.615.783.018
Thu phạt hợp đồng	245.874.000	-
Xử lý công nợ	-	6.182.143.384
Thu nhập khác	286.770.598	168.830.807
Tổng	1.271.768.235	33.122.359.573
Chi phí khác		
Lãi chậm nộp thuế, phạt vi phạm về thuế	4.339.139.997	67.237.963
Giá trị còn lại, chi phí từ thanh lý tài sản	26.684.861	1.410.360.298
Chi phí khác không được trừ	471.243.444	-
Xử lý công nợ	1.160.432.589	-
Phạt vi phạm hợp đồng	31.500.000	-
Chi phí khác	43.707.840	17.328.313
Tổng	6.072.708.731	1.494.926.574
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(4.800.940.496)	31.627.432.999

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế	5.679.614.636	4.832.243.473
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.679.614.636	4.832.243.473

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(938.015.908)	133.931.256
Tổng	(938.015.908)	133.931.256

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	18.444.214.349	19.797.460.931
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	3.756.488.308	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	707.769.469	102.000.000
<i>Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát không trực tiếp điều hành, thưởng Ban điều hành</i>	707.769.469	102.000.000
Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	13.979.956.572	19.695.460.931
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	42.261.672	32.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	331	615

Tại ngày báo cáo, Công ty đã ước tính số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được phân bổ để chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát không trực tiếp điều hành và thưởng ban quản lý điều hành. Quyết định cuối cùng thuộc về Đại hội đồng cổ đông của Công ty, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể thay đổi.

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.534.994.553	202.099.238
Chi phí nhân công	18.115.693.926	9.367.956.382
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.956.111.740	13.077.475.438
Chi phí dự phòng	2.312.156.020	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	532.395.394.203	42.723.139.473
Chi phí khác bằng tiền	5.781.208.978	1.266.204.594
Tổng	603.095.559.420	66.636.875.125

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Nghị quyết Hội đồng quản trị của Công ty số 59/2022/NQ-HĐQT ngày 21/10/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt chủ trương thoái toàn bộ vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long. Việc thoái vốn trên đã được Công ty thực hiện trong tháng 01/2023.

Ngoài các sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

7.2 Thông tin về các bên liên quan

Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ
Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Phú Mỹ	Cùng công ty mẹ
Công ty cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	Cùng công ty mẹ
Công ty cổ phần đầu tư du lịch sinh thái quốc tế	Cùng công ty mẹ
Công ty cổ phần đầu tư Taseco Invest	Cùng công ty mẹ
Công ty TNHH Alacarte Hạ Long	Cùng công ty mẹ
Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ Yên Bình	Cùng công ty mẹ
Công ty cổ phần đầu tư TAH	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Bất động sản Hàng không Thăng Long - Taseco	Công ty cùng tập đoàn
Công ty cổ phần dịch vụ hàng không Taseco	Công ty cùng tập đoàn
Công ty cổ phần dịch vụ hàng không Taseco Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn
Công ty cổ phần dịch vụ hàng không Taseco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Taseco Ceanview Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn
Công ty cổ phần đầu tư truyền thông Taseco	Công ty cùng tập đoàn
Công ty cổ phần suất ăn hàng không Việt Nam	Công ty cùng tập đoàn
Công ty cổ phần khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH hàng miễn thuế Jalux Taseco	Công ty cùng tập đoàn
Công ty cổ phần dịch vụ hàng không Taseco Phú Quốc	Công ty cùng tập đoàn
Công ty cổ phần dịch vụ Hà Linh	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng hóa Hàng không Việt Nam	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Tây Hà	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Giao nhận hàng không AAL	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tràng An	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TDH Hà Nội	Công ty liên quan
Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Trong năm, Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với cổ đông và nhân sự chủ chốt

Lương, thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	Lương và thù lao	2.898.000.200	1.326.275.575

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị		389.354.167	405.000.000
Ông Đào Tiến Dương	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 09/4/2022)	154.000.000	12.000.000
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 09/4/2022)	15.000.000	357.000.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên	90.000.000	12.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên	36.000.000	12.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 09/4/2022)	9.000.000	12.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 09/4/2022)	58.354.167	-
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 09/4/2022)	27.000.000	-
Thù lao thành viên Ban Kiểm soát		144.000.000	48.000.000
Bà Trần Thị Loan	Trưởng BKS	96.000.000	24.000.000
Bà Vũ Thị Khánh Hà	Thành viên BKS	24.000.000	12.000.000
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên BKS	24.000.000	12.000.000
Tiền lương của Ban Tổng giám đốc và người quản lý khác		2.364.646.033	873.275.575
Ông Nguyễn Đức Lai	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 09/4/2022)	626.150.555	-
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 09/4/2022)	97.987.500	-
Ông Nguyễn Đức Hà	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 09/4/2022)	843.081.843	298.162.572
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 27/06/2022)	319.939.488	-
Ông Nguyễn Kim Thành	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/01/2021)	-	13.021.276
Ông Nguyễn Văn Phi	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 28/12/2021)	-	265.926.000
Bà Đỗ Thị Bích Thùy	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 29/01/2021)	-	22.050.000
Ông Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 22/01/2021)	-	22.050.000
Bà Phạm Thị Kiều Trang	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 09/4/2022) Người công bố thông tin (Bổ nhiệm ngày 20/4/2022)	422.095.000	-
Ông Ngô Sỹ Đức	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 09/4/2022)	55.391.647	252.065.727

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bán hàng			298.165.430.692	4.430.034.663
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thi công	2.013.435.923	4.266.238.079
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	Cùng công ty mẹ	Cho thuê mặt bằng và phí dịch vụ	359.756.898	163.796.584
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Thi công	295.792.237.871	-
Mua hàng			4.391.142.866	4.378.427.713
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4- Thăng Long	Công ty liên kết	Thi công	(1.540.003.847)	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thuê xe	445.454.548	-
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	Cùng công ty mẹ	Phí dịch vụ	5.479.581.054	4.378.427.713
Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	Phí dịch vụ	6.111.111	-
Cho vay			25.000.000.000	52.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Cho vay	-	15.000.000.000
Công ty CP Dịch vụ suất ăn hàng không	Cùng Tập đoàn	Cho vay	-	5.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Cùng Công ty mẹ	Cho vay	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Cho vay	25.000.000.000	22.000.000.000
Thu hồi gốc cho vay			41.000.000.000	42.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Thu hồi gốc vay	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thu hồi gốc vay	31.000.000.000	22.000.000.000
Công ty CP Dịch vụ suất ăn hàng không	Cùng Tập đoàn	Thu hồi gốc vay	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Cùng công ty mẹ	Thu hồi gốc vay	10.000.000.000	-
Lãi cho vay			822.726.028	247.726.028
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Lãi cho vay	-	51.684.931
Công ty CP Dịch vụ suất ăn hàng không	Cùng Tập đoàn	Lãi cho vay	-	88.150.685
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Lãi cho vay	772.397.260	43.095.891
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Cùng công ty mẹ	Lãi cho vay	50.328.768	64.794.521

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng			147.940.921.236	410.774.539
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4.2	Công ty liên kết	Bán hàng	-	390.942.280
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Thi công	147.780.443.445	-
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Cùng công ty mẹ	Phi dịch vụ	160.477.791	19.832.259
Phải thu khác			7.768.904.105	325.663.886
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4.2	Công ty liên kết	Phải thu khác	-	260.869.365
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Lãi cho vay	7.768.904.105	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Cùng công ty mẹ	Lãi cho vay	-	64.794.521
Phải thu về cho vay			178.200.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Cùng công ty mẹ	Cho vay	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Cho vay	129.200.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện	Công ty liên quan	Cho vay	49.000.000.000	-
Phải trả người bán			60.636.799.533	10.535.548.470
Công ty Cổ phần ĐT &XD số 4.2	Công ty liên kết	Mua hàng	6.734.306.014	6.917.075.202
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	Công ty liên kết	Mua hàng	1.488.252.519	3.211.956.486
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Cùng công ty mẹ	Mua hàng	1.174.241.000	406.516.782
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Nhận chuyển nhượng cổ phần	51.240.000.000	-
Người mua trả tiền trước			-	456.085.757
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thi công	-	456.085.757
Doanh thu chưa thực hiện			140.673.535.227	147.332.025.002
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thuê văn phòng dài hạn	140.673.535.227	147.332.025.002

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.3 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 như sau:

	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ và bán hàng	Kinh doanh bất động sản	Tổng
DOANH THU				
Doanh thu thuần	555.021.527.552	64.692.447.057	6.696.562.500	626.410.537.109
Giá vốn	523.778.781.198	41.973.278.264	5.423.778.048	571.175.837.510
Lợi nhuận gộp	31.242.746.354	22.719.168.793	1.272.784.452	55.234.699.599
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	31.242.746.354	22.719.168.793	1.272.784.452	55.234.699.599
Lãi tiền gửi				5.092.290.546
Chi phí tài chính				(2.644.717.389)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				(1.568.846.211)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng				(28.126.672.972)
Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD				(4.800.940.496)
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(4.741.598.728)
Lợi nhuận trong năm				18.444.214.349

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 như sau:

	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ và bán hàng	Kinh doanh bất động sản	Tổng
DOANH THU				
Doanh thu	104.115.110.037	52.804.639.902	6.692.744.318	163.612.494.257
Giá vốn	107.345.369.972	35.082.193.695	5.423.778.048	147.851.341.715
Lợi nhuận gộp	(3.230.259.935)	17.722.446.207	1.268.966.270	15.761.152.542
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	(3.230.259.935)	17.722.446.207	1.268.966.270	15.761.152.542
Lãi tiền gửi				934.600.080
Chi phí tài chính				(7.682.922.979)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng				(15.876.626.982)
Lợi nhuận khác				31.627.432.999
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(4.966.174.729)
Lợi nhuận trong năm				19.797.460.931

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ và bán hàng	Kinh doanh bất động sản	Tổng
TÀI SẢN				
Bất động sản đầu tư			150.438.357.695	150.438.357.695
Tài sản không phân bổ				1.296.982.674.418
Tổng tài sản				1.447.421.032.113
NỢ PHẢI TRẢ				
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		140.673.535.227		140.673.535.227
Nợ phải trả không thể phân bổ				475.251.417.136
Tổng nợ phải trả				615.924.952.363

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận ngày 01 tháng 01 năm 2022 như sau:

	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ và bán hàng	Kinh doanh bất động sản	Tổng
TÀI SẢN				
Bất động sản đầu tư			157.693.405.295	157.693.405.295
Tài sản không thể phân bổ				707.698.088.735
Tổng tài sản				865.391.494.030
NỢ PHẢI TRẢ				
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		147.332.025.002		147.332.025.002
Nợ phải trả không thể phân bổ				328.699.584.083
Tổng nợ phải trả				476.031.609.085

7.4 Thông tin so sánh

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 là năm đầu tiên Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất do có giao dịch hợp nhất phát sinh trong năm. Do đó, thông tin so sánh được trình bày là số liệu của Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT, chỉ cho mục đích tham khảo và có thể không so sánh được.

Người lập biểu



Bùi Thị Kim Vân

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai