

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Quý IV/2023



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04-37
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-37

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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 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.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Đào Tiến Dương	Chủ tịch HĐQT
Bà: Cao Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT
Ông: Nguyễn Đức Hà	Thành viên HĐQT
Ông: Nguyễn Đức Lai	Thành viên HĐQT
Ông: Đặng Huy Khôi	Thành viên HĐQT

Các thành viên của Ban Tổng giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Đức Lai	Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4

Địa chỉ: 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc



Nguyễn Đức Lai

Tổng giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.044.124.190.591	843.056.592.888
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	97.638.279.134	119.739.200.238
111	1. Tiền		43.806.541.265	15.889.264.223
112	2. Các khoản tương đương tiền		53.831.737.869	103.849.936.015
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	38.800.000.000	55.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		38.800.000.000	55.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		686.529.403.603	482.967.858.673
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	493.644.855.892	336.215.811.848
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	97.314.872.556	54.280.393.109
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	53.200.000.000	52.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	45.689.264.636	42.783.809.736
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.319.589.481)	(2.312.156.020)
140	IV. Hàng tồn kho	9	216.912.784.999	183.349.813.480
141	1. Hàng tồn kho		216.912.784.999	183.349.813.480
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.243.722.855	1.999.720.497
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	1.321.360.404	1.021.565.137
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		21.302.132	973.200.492
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	2.901.060.319	4.954.868

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		594.603.207.980	604.364.439.225
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		152.476.968.870	143.537.653.800
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	128.000.000.000	129.200.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	24.476.968.870	14.337.653.800
220	II. Tài sản cố định		117.037.794.253	124.628.405.890
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	103.165.235.644	110.106.678.157
222	- Nguyên giá		150.371.624.808	205.469.159.656
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(47.206.389.164)	(95.362.481.499)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	13.872.558.609	14.521.727.733
228	- Nguyên giá		23.216.137.460	23.151.348.536
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.343.578.851)	(8.629.620.803)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	150.215.810.380	150.438.357.695
231	- Nguyên giá		226.935.142.429	208.498.209.570
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(76.719.332.049)	(58.059.851.875)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	97.651.107.606	96.045.723.235
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		97.651.107.606	96.045.723.235
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	5	4.616.100.000	15.468.796.889
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	9.772.696.889
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		11.196.100.000	11.196.100.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(6.580.000.000)	(5.500.000.000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		72.605.426.871	74.245.501.716
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	11.150.299.697	5.462.865.838
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	32	2.553.405.276	3.275.113.396
269	3. Lợi thế thương mại	15	58.901.721.898	65.507.522.482
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.638.727.398.571	1.447.421.032.113

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	456.492.806.532	488.559.339.644	1.413.416.351.806	626.410.537.109
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		456.492.806.532	488.559.339.644	1.413.416.351.806	626.410.537.109
11	3. Giá vốn hàng bán	25	421.679.721.240	454.296.027.891	1.311.314.562.257	571.175.837.510
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		34.813.085.292	34.263.311.753	102.101.789.549	55.234.699.599
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26	13.191.651.059	3.852.314.286	25.886.520.302	5.092.290.546
22	6. Chi phí tài chính	27	4.397.538.293	756.361.361	16.398.166.204	2.644.717.389
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		3.317.538.293	493.102.455	10.045.469.315	2.381.458.483
24	7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	(1.568.846.211)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	12.385.380.018	11.277.273.466	40.620.052.594	28.126.672.972
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		31.221.818.040	26.081.991.212	70.970.091.053	27.986.753.573
31	10. Thu nhập khác	29	610.536.271	25.122.074	823.778.361	1.271.768.235
32	11. Chi phí khác	30	193.392.726	4.354.261.561	480.840.472	6.072.708.731
40	12. Lợi nhuận khác		417.143.545	(4.329.139.487)	342.937.889	(4.800.940.496)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		31.638.961.585	21.752.851.725	71.313.028.942	23.185.813.077
51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	5.829.174.629	3.737.629.916	15.168.310.799	5.679.614.636
52	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32	125.178.812	45.828.501	721.708.120	(938.015.908)
60	16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		25.684.608.144	17.969.393.308	55.423.010.023	18.444.214.349
61	17. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		12.350.408.741	14.661.995.554	34.116.923.904	14.687.726.041
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		13.334.199.403	3.307.397.754	21.306.086.119	3.756.488.308
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	529	297	526	331



Bùi Thị Kim Vân
Người lập biểu



Phạm Thị Kiều Trang
Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lai
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý IV/2023
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		71.313.028.942	23.185.813.077
	2. Điều chỉnh cho các khoản		26.851.879.371	16.822.117.309
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		35.332.800.008	17.956.111.740
03	- Các khoản dự phòng		2.087.433.461	2.312.156.020
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	1.045.249
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(20.613.823.413)	(5.828.654.183)
06	- Chi phí lãi vay		10.045.469.315	2.381.458.483
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		98.164.908.313	40.007.930.386
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(194.333.792.797)	(152.371.134.767)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(33.562.971.519)	5.576.066.789
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(20.582.681.323)	28.451.804.093
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(5.987.229.126)	(671.575.822)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(10.045.469.315)	(2.381.458.483)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11.159.707.350)	(3.856.950.644)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(177.506.943.117)	(85.245.318.448)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(22.308.508.411)	(16.754.634.132)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	736.363.637
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(16.836.960.479)	(103.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		33.036.960.479	61.400.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(200.513.847.045)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.050.000.000	5.850.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		11.547.872.387	4.432.416.573
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		9.489.363.976	(247.849.700.967)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý IV/2023
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		7.425.000.000	369.000.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		434.405.789.501	134.514.655.759
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(279.996.026.744)	(80.655.367.958)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(15.918.104.720)	(2.861.908.320)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>145.916.658.037</i>	<i>419.997.379.481</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(22.100.921.104)	86.902.360.066
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		119.739.200.238	32.837.885.421
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(1.045.249)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>97.638.279.134</u>	<u>119.739.200.238</u>

Bùi Thị Kim Vân
Người lập biểu

Phạm Thị Kiều Trang
Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lai
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV/2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 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.

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 đầu. 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 năm: Xây lắp dân dụng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh:

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tình 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 Thù đồ	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Chi nhánh Công ty tại Bắc Ninh	Bắc Ninh	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
Chi nhánh Công ty tại Thái Nguyên (*)	Thái Nguyên	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động và đóng mã số thuế
Chi nhánh Công ty Xây dựng số 4 (**)	Đà Nẵng	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động và đóng mã số thuế

(*) Ngày 12/01/2024, Công ty nhận được thông báo của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Thái Nguyên về việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 tại Thái Nguyên.

(**) Ngày 22/01/2024, Công ty nhận được thông báo của Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Đà Nẵng về việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Công ty Xây dựng số 4.

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có đầu tư vào các Công ty con, công ty liên kết như sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây Dựng IKCONS	Hà Nội	Đầu tư xây dựng	51%	51%
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Hà Nội	Kinh doanh, cho thuê bất động sản	66,27%	66,27%
Công ty Cổ phần thương mại NHT Global	Hải Dương	Buôn bán vật liệu: xi măng, than,...	50,50%	50,50%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2	Hà Nội	Đầu tư xây dựng	30%	30%

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023. Việc kiểm soát 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.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con. Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

2.6. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.7. 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 bình quân gia quyền.

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.

2.8. Tài sản cố định

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:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	6-32 năm
- Máy móc, thiết bị khác	5-10 năm
- Phương tiện vận tải	6-10 năm
- Thiết bị văn phòng	3-8 năm

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.

2.9. 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, vật kiến trúc	22-24 năm
--------------------------	-----------

2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với các tài sản đủ điều kiện, chi phí đi vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

2.11. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- 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 phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 3 năm.

2.12. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi 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 phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.13. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay hợp nhất phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.15. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.16. 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 kỳ.

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

2.17. 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 công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

2.18. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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 đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các 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 vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu 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 năm 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 hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi

nhuận từ việc góp vốn.

2.19. Giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, dịch vụ, bất động sản đầu tư cho thuê trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...,) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.20. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác,....

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài 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.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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 kỳ.

- 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 năm 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.

2.22. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.23. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	769.406.789	773.034.753
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	43.037.134.476	15.116.229.470
Các khoản tương đương tiền	53.831.737.869	103.849.936.015
	97.638.279.134	119.739.200.238

Tại ngày 31/12/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng có giá trị 60.901.570.895 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 3,2%-6%/ năm.

4. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo nội dung có số dư lớn				
Công ty Cổ phần Trung Đô	4.830.848.115	-	5.364.859.918	-
Công ty CP Đầu tư bất động sản Taseco	327.409.355.033	-	147.780.443.445	-
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	12.629.283.764	-	19.540.672.211	-
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Vạn Thành	51.083.362.898	-	78.067.504.146	-
Các khoản khác	97.692.006.082	(3.319.589.481)	85.462.332.128	(2.312.156.020)
	493.644.855.892	(3.319.589.481)	336.215.811.848	(2.312.156.020)
b) Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
	327.488.435.786	-	147.940.921.236	-
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)				

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	38.800.000.000	-	55.000.000.000	-
	38.800.000.000	-	55.000.000.000	-

(*) Tại ngày 31/12/2023, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có giá trị là 38.800.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,6-7,2%/năm.

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần kỹ thuật Hà Nội	-	-	4.626.743.220	-
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 CP Kiến trúc lập phương	2.240.000.000	-	2.240.000.000	-
Công ty Cổ phần Hasky	3.671.446.136	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Samcon Việt Nam	38.045.897.817	-	-	-
Công ty Cổ phần Ligogi 12	10.748.623.473	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ hàng hải Seastar	21.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	21.608.905.130	-	23.929.107.132	-
	97.314.872.556	-	54.280.393.109	-

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện (1)	49.000.000.000	-	49.000.000.000	-
Công ty CP Xây dựng và sản xuất Thăng Long	-	-	3.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn Taseco (2)	4.200.000.000	-	-	-
	53.200.000.000	-	52.000.000.000	-
b) Dài hạn				
Công ty CP Tập đoàn Taseco (3)	128.000.000.000	-	129.200.000.000	-
	128.000.000.000	-	129.200.000.000	-
c) Trong đó: Phải thu về cho vay các bên liên quan				
	131.200.000.000	-	178.200.000.000	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

(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 giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco; Số tiền vay 4.200.000.000 đồng; lãi suất 5%/năm; thời hạn vay 12 tháng.

(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 128.000.000.000 đồng; lãi suất 5%/năm; thời hạn vay 24 tháng.

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về tiền tạm ứng	22.500.063.103	-	21.618.453.426	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	774.080.807	-
Phải thu khác	23.184.201.533	-	20.391.275.503	-
- <i>Lãi dự thu</i>	<i>12.359.029.126</i>	-	<i>8.159.696.281</i>	-
- <i>Phải thu khác</i>	<i>10.825.172.407</i>	-	<i>12.231.579.222</i>	-
	45.689.264.636	-	42.783.809.736	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	14.337.653.800	-	14.337.653.800	-
Phải thu khác	10.139.315.070	-	-	-
- <i>Lãi dự thu</i>	<i>10.139.315.070</i>	-	-	-
	24.476.968.870	-	14.337.653.800	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
	21.917.166.113	-	7.768.904.105	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	7.087.439.437	-	1.531.522.733	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	209.624.345.562	-	181.818.290.747	-
	216.912.784.999	-	183.349.813.480	-

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	227.442.212	37.279.075
Chi phí phần mềm	-	12.451.728
Chi phí chờ phân bổ	1.093.918.192	971.834.334
	1.321.360.404	1.021.565.137
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	6.955.503.051	1.208.714.886
Chi phí phần mềm	29.119.257	61.437.689
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	3.387.402.312	2.337.214.288
Chi phí trả trước dài hạn khác	778.275.077	1.855.498.975
	11.150.299.697	5.462.865.838

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá										
Số dư đầu năm	100.280.872.177	94.139.457.621	9.632.176.708	1.416.653.150	205.469.159.656					
- Mua trong năm	424.000.000	3.770.097.969	1.114.472.727	431.768.182	5.740.338.878					
- Đầu tư XDCB hoàn thành	5.240.032.237	-	-	-	5.240.032.237					
- Phân loại lại	(3.748.170.100)	3.242.341.211	-	-	-					
- Điều chỉnh theo quyết toán	22.784.615.378	(89.705.315.796)	-	-	(66.920.700.418)					
- Tăng do hợp nhất công ty con	-	-	842.794.455	-	842.794.455					
Số dư cuối năm	124.981.349.692	11.446.581.005	11.589.443.890	2.354.250.221	150.371.624.808					
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu năm	25.590.216.266	64.572.230.433	4.839.289.515	360.745.285	95.362.481.499					
- Khấu hao trong năm	5.447.861.841	4.211.528.352	930.851.813	401.647.805	10.991.889.811					
- Phân loại lại	-	(505.828.889)	-	-	-					
- Điều chỉnh theo quyết toán	4.967.471.975	(64.115.454.121)	-	-	(59.147.982.146)					
Số dư cuối năm	36.005.550.082	4.162.475.775	5.770.141.328	1.268.221.979	47.206.389.164					
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu năm	74.690.655.911	29.567.227.188	4.792.887.193	1.055.907.865	110.106.678.157					
Tại ngày cuối năm	88.975.799.610	7.284.105.230	5.819.302.562	1.086.028.242	103.165.235.644					

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 11.846.154.655 đồng.

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 70.061.022.442 đồng.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	22.071.348.536	1.000.000.000	80.000.000	23.151.348.536
- Điều chỉnh theo quyết toán	64.788.924	-	-	64.788.924
Số dư cuối năm	22.136.137.460	1.000.000.000	80.000.000	23.216.137.460
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	7.593.620.812	1.000.000.000	35.999.991	8.629.620.803
- Khấu hao trong năm	697.958.052	-	15.999.996	713.958.048
Số dư cuối năm	8.291.578.864	1.000.000.000	51.999.987	9.343.578.851
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	14.477.727.724	-	44.000.009	14.521.727.733
Tại ngày cuối năm	13.844.558.596	-	28.000.013	13.872.558.609

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	208.498.209.570	208.498.209.570
- Điều chỉnh theo quyết toán	18.436.932.859	18.436.932.859
Số dư cuối năm	226.935.142.429	226.935.142.429
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	58.059.851.875	58.059.851.875
- Khấu hao trong năm	7.416.727.242	7.416.727.242
- Tăng do điều chỉnh theo quyết toán	11.242.752.932	11.242.752.932
Số dư cuối năm	76.719.332.049	76.719.332.049
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	150.438.357.695	150.438.357.695
Tại ngày cuối năm	150.215.810.380	150.215.810.380

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2023 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.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý. Tuy nhiên dựa trên giá thuê mặt bằng thực tế các tầng tại tòa nhà, Ban lãnh đạo công ty tin tưởng giá trị thực tế của tài sản không thấp hơn giá trị đang ghi nhận trên sổ sách kế toán.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DẪN DANG

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
- Dự án tòa nhà đa năng ICON4 - Số 243A Đê La Thành	-	8.945.200.625
- Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu (1)	97.182.707.361	85.858.151.756
- Cải tạo thiết kế tầng 7	-	977.570.053
- Cải tạo sửa chữa tòa nhà ICON4	275.469.600	71.870.156
- Công trình khác	192.930.645	192.930.645
	97.651.107.606	96.045.723.235

⁽¹⁾ Dự án Nhóm nhà ở Đông nam đường Tố Hữu:

- 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 thời điểm này, dự án đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư điều chỉnh tại QĐ số 5475/QĐ-UBND ngày 27/10/2023. Nội dung điều chỉnh chính gồm:
 - + Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến Quý IV/2025;
 - + Quy mô đất thực hiện dự án khoảng 38.550 m2 đã được UBND Thành phố giao theo QĐ số 58/QĐ-UBND ngày 05/01/2009;
 - + Tổng vốn đầu tư khoảng 1.875,623 tỷ đồng.
- Hiện nay, chủ đầu tư đang thực hiện các thủ tục: Điều chỉnh Quyết định giao đất số 58/QĐ-UBND ngày 05/01/2009, xin cấp giấy phép môi trường, triển khai thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật,

nhà ở thấp tầng, thực hiện công tác GPMB đối với phần diện tích 917m² còn tồn tại chưa hoàn thành và một số các công việc cần thiết khác của Dự án.

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Tổng cộng
	VND
Số dư đầu năm	65.507.522.482
- Số phân bổ trong năm	6.605.800.584
Số dư cuối kỳ	58.901.721.898

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4.2	4.532.908.022	4.532.908.022	6.734.306.014	6.734.306.014
Công ty TNHH Xây dựng và phát triển hạ tầng Ánh Dương	642.477.181	642.477.181	6.667.562.127	6.667.562.127
Công ty TNHH BOHO Decor	1.297.816.002	1.297.816.002	19.058.588.833	19.058.588.833
Công ty CP Xây dựng PHCONS	8.665.253.791	8.665.253.791	16.928.849.833	16.928.849.833
Công ty Cổ phần VNINVEST - Đầu tư và Xây dựng Đô thị	15.530.437.790	15.530.437.790	15.988.536.343	15.988.536.343
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7	19.349.681.736	19.349.681.736	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	231.712.443.578	231.712.443.578	177.999.531.867	177.999.531.867
	281.731.018.100	281.731.018.100	311.545.631.707	311.545.631.707
b) Phải trả người bán là các bên liên quan	5.442.547.676	5.442.547.676	60.636.799.533	60.636.799.533

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND		VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	2.513.849.450	6.695.809.284	7.904.195.331	238.253.479	-	1.543.716.882
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-	2.406.336.000	2.406.336.000	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	11.483.690.598	15.069.465.594	11.159.707.350	75.959.519	-	15.469.408.361
Thuế thu nhập cá nhân	-	338.424.808	1.634.045.169	978.969.872	17.228.500	-	1.010.728.605
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	2.954.868	-	1.276.414.890	1.768.184.341	-	494.724.319	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.000.000	125.505.232	12.000.725	10.000.725	-	-	125.505.232
	4.954.868	14.461.470.088	24.687.735.662	21.821.057.619	2.737.777.498	2.901.060.319	18.149.359.080

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	12.680.037.126	12.680.037.126
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & XNK VN	-	15.467.340.786
Công ty Thành An 386	-	6.538.455.070
Công ty Cổ phần An Phước	9.414.982.427	-
Các đối tượng khác	7.421.652.779	3.466.077.294
	29.516.672.332	38.151.910.276

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí công trình	32.844.773.956	4.192.556.027
Chi phí phải trả khác	338.866.672	343.328.335
	33.183.640.628	4.535.884.362

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	440.448.053	506.897.331
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.630.362.324	1.740.802.502
Cổ tức lợi nhuận phải trả	1.370.031.804	2.061.141.524
Các khoản phải trả, phải nộp khác	39.837.699.375	38.203.188.807
- Tổng Công ty xây dựng Hà Nội	2.938.234.097	3.043.364.282
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh(1)	21.408.071.754	21.315.205.749
- Công ty CP Thành Công E&C(2)	10.127.590.727	10.127.590.727
- Thủ lao HĐQT, BKS, Thường Ban điều hành	1.289.050.000	1.508.100.000
- Phải trả phải nộp khác	4.074.752.797	2.208.928.049
	43.278.541.556	42.512.030.164
b) Dài hạn		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.469.790.000	1.476.804.400
	1.469.790.000	1.476.804.400

(1): Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4 - NHS Dự án Nhóm nhà ở Đông nam đường Tố Hữu 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 với các điều khoản chi tiết như sau:

- 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:

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.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng	7.749.182.197	6.742.285.227
	<u>7.749.182.197</u>	<u>6.742.285.227</u>
b) Dài hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng	127.234.687.500	133.931.250.000
	<u>127.234.687.500</u>	<u>133.931.250.000</u>

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (1)	49.579.618.434	49.579.618.434	202.550.156.623	163.450.540.059	88.679.234.998	88.679.234.998
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (2)	-	-	175.708.033.104	112.803.936.685	62.904.096.419	62.904.096.419
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (3)	-	-	23.147.599.774	-	23.147.599.774	23.147.599.774
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (4)	491.550.000	491.550.000	33.000.000.000	3.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả			1.141.550.000	741.550.000	891.550.000	891.550.000
	50.071.168.434	50.071.168.434	435.547.339.501	279.996.026.744	205.622.481.191	205.622.481.191
b) Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (5)	4.429.058.125	4.429.058.125	-	950.000.000	3.479.058.125	3.479.058.125
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (6)	718.312.500	718.312.500	-	191.550.000	526.762.500	526.762.500
	5.147.370.625	5.147.370.625	-	1.141.550.000	4.005.820.625	4.005.820.625

(1) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4 tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1 với mục đích bổ sung vốn lưu động, lãi suất tùy theo từng thời kỳ, được thế chấp bằng tài sản đảm bảo.

(2) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng tín dụng của Công ty CP Xây dựng IKCONS tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long, mục đích bổ sung vốn lưu động cho việc thi công công trình Dự án số 4, lãi suất điều chỉnh theo từng thời kỳ.

(3) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức của Công ty CP Xây dựng IKCONS tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1 với mục đích bổ sung vốn lưu động, lãi suất tùy theo từng thời kỳ, được thế chấp bằng tài sản đảm bảo.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4
Địa chỉ: 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý IV/2023

(4) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức của Công ty CP thương mại NHT Global tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1 với mục đích bổ sung vốn lưu động, lãi suất tùy theo từng thời kỳ, được thế chấp bằng tài sản đảm bảo.

(5) Khoản vay dài hạn của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4 tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1 với lãi suất 8,5 %/năm được thế chấp bằng tài sản đảm bảo. Thời hạn cho vay: tối đa 60 tháng.

(6) Hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Ikcons và Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Thăng Long. Mục đích sử dụng vốn vay: Tài trợ 01 xe ô tô Toyota Fortuner 2.7. Thời hạn cho vay: tối đa 60 tháng.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	320.000.000.000	38.745.329.455	30.614.555.490	-	389.359.884.945
Tăng vốn trong năm trước	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 trước	-	-	14.687.726.041	3.756.488.308	18.444.214.349
Thù lao của HĐQT, BKS	-	-	(230.769.469)	(119.938.865)	(350.708.334)
Thương 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 cuối năm trước	640.000.000.000	38.420.729.455	37.698.291.599	115.377.058.696	831.496.079.750
Số dư đầu năm nay	640.000.000.000	38.420.729.455	37.698.291.599	115.377.058.696	831.496.079.750
Lãi trong năm nay	-	-	34.116.923.904	21.306.086.119	55.423.010.023
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(15.226.995.000)	(15.226.995.000)
Thương Ban điều hành	-	-	(465.000.000)	-	(465.000.000)
Tăng/giảm do hợp nhất	-	-	-	7.149.259.256	7.149.259.256
Số dư cuối năm nay	640.000.000.000	38.420.729.455	71.350.215.503	128.605.409.071	878.376.354.029

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023	Tỷ lệ	01/01/2023	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	464.000.000.000	72,50%	464.000.000.000	72,50%
Đoàn Thị Phương Thảo	128.000.000.000	20,00%	128.000.000.000	20,00%
Đối tượng khác	48.000.000.000	7,50%	48.000.000.000	7,50%
Cộng	640.000.000.000	100%	640.000.000.000	100%

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

	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	640.000.000.000	320.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	640.000.000.000	640.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	64.000.000	64.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	64.000.000	64.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	64.000.000	64.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	64.000.000	64.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	64.000.000	64.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu

24. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu cho thuê bất động sản	6.696.562.500	6.696.562.500
Doanh thu cung cấp dịch vụ	65.214.806.225	59.746.566.043
Doanh thu hoạt động xây dựng	1.298.473.895.538	555.021.527.552
Doanh thu bán hàng hóa	31.233.318.887	-
Doanh thu khác	11.797.768.656	4.945.881.014
	1.413.416.351.806	626.410.537.109
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	989.737.275.989	17.076.656.883

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu cho thuê bất động sản	9.181.057.280	5.423.778.048
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	43.864.647.249	37.090.137.224
Giá vốn hoạt động xây dựng	1.217.834.908.349	523.778.781.198
Giá vốn bán hàng hóa	29.260.119.014	-
Giá vốn khác	11.173.830.365	4.883.141.040
	1.311.314.562.257	571.175.837.510

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	25.886.520.302	5.092.290.546
	25.886.520.302	5.092.290.546
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	11.893.570.934	252.698.632

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	10.045.469.315	2.381.458.483
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	5.272.696.889	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.080.000.000	-
Chi phí tài chính khác	-	263.258.906
	16.398.166.204	2.644.717.389

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	19.733.575.048	15.287.855.042
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	1.110.630.123	429.820.045
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.096.763.212	2.336.793.684
Thuế, phí và lệ phí	1.071.393.475	1.267.517.740
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	1.007.433.461	2.312.156.020
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.106.767.740	4.740.267.826
Chi phí khác bằng tiền	3.606.377.687	1.201.779.233
Lợi thế thương mại	6.887.111.848	550.483.382
	40.620.052.594	28.126.672.972

29. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	736.363.637
Thu nhập khác	823.778.361	535.404.598
	823.778.361	1.271.768.235

30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lỗ do đánh giá lại tài sản	-	-
Tiền phạt, chậm nộp thuế	72.154.499	4.339.139.997
Các khoản khác	408.685.973	1.706.883.873
	480.840.472	6.072.708.731

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	3.558.832.406	3.738.924.725
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	11.609.478.393	1.940.689.911
- Công ty CP Xây dựng IKCONS	9.183.405.627	1.870.501.051
- Công ty CP Bao bì Việt Nam	2.327.227.561	70.188.860
- Công ty CP thương mại NHT Global	98.845.205	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	15.168.310.799	5.679.614.636

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.553.405.276	3.275.113.396
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.553.405.276	3.275.113.396

b) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	721.708.120	(938.015.908)
	721.708.120	(938.015.908)

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	34.116.923.904	14.687.726.041
Các khoản điều chỉnh	465.000.000	707.769.469
- Thù lao HĐQT	-	230.769.469
- Quỹ khen thưởng Ban điều hành	465.000.000	477.000.000
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	33.651.923.904	13.979.956.572
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	64.000.000	42.261.672
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	526	331

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	85.399.839.975	26.287.275.736
Chi phí nhân công	26.145.013.125	11.616.764.504
Chi phí khấu hao tài sản cố định	35.252.844.991	13.137.209.000
Chi phí dự phòng	1.007.433.461	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.260.592.837.496	91.815.759.629
Chi phí khác bằng tiền	12.716.164.264	4.072.764.822
	1.421.114.133.312	146.929.773.691

35. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	Cùng Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV TASECO OCEANVIEW Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Alacarte Hạ Long	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Truyền thông Taseco	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Dịch vụ hàng không Taseco	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	Công ty liên kết (đã thoái vốn tháng 01/2023)

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu	989.737.275.989	17.076.656.883
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	-	2.013.435.923
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	989.255.963.822	14.827.469.217
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	481.312.167	235.751.743
Mua hàng hóa dịch vụ	8.618.352.198	3.721.778.010
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	-	(364.051.305)
Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng	8.909.092	6.111.111
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	763.636.368	254.545.456
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	6.939.904.354	3.825.172.748
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	736.101.710	-
Công ty CP Đầu tư Truyền thông Taseco	6.481.482	-
Công ty CP Alacarte Hạ Long	162.943.266	-
Công ty CP Dịch vụ hàng không Taseco	375.926	-
Cho vay	13.000.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	13.000.000.000	25.000.000.000
Thu hồi gốc cho vay	10.000.000.000	35.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	10.000.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Mỹ	-	10.000.000.000
Doanh thu tài chính	11.893.570.934	252.698.632
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	6.574.931.510	202.369.864
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	5.318.639.424	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	-	50.328.768
Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:		
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	327.488.435.786	147.940.921.236
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	327.488.435.786	147.780.443.445
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	-	160.477.791
Phải trả người bán	5.442.547.676	60.636.799.533
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	4.532.908.022	6.734.306.014
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	188.252.519	1.488.252.519
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	713.587.135	1.174.241.000
Công ty CP Đầu tư Truyền thông Taseco	3.000.000	-
Công ty CP Alacarte Hạ Long	4.800.000	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	-	51.240.000.000

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác	11.777.851.043	7.768.904.105
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	189.726.024	7.768.904.105
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	11.588.125.019	-
Phải thu dài hạn khác	10.139.315.070	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	10.139.315.070	-
Phải thu về cho vay	131.200.000.000	129.200.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	131.200.000.000	129.200.000.000

Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
Thù lao, thu nhập khác Hội đồng quản trị		451.000.000	389.354.167
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	-	15.000.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên HĐQT	96.000.000	90.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Đào Tiến Dương	Chủ tịch HĐQT	187.000.000	154.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	-	9.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	96.000.000	58.354.167
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên HĐQT	36.000.000	27.000.000
Thù lao Ban kiểm soát		144.000.000	144.000.000
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	96.000.000	96.000.000
Bà Vũ Thị Khánh Hà	Thành viên ban kiểm soát	24.000.000	24.000.000
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên ban kiểm soát	24.000.000	24.000.000
Tiền lương của Tổng giám đốc và người quản lý khác		1.916.803.355	2.364.646.033
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	-	97.987.500
Ông Nguyễn Đức Lai	Tổng giám đốc	858.565.000	626.150.555
Ông Nguyễn Đức Hà	Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 09/04/2022), hiện tại là Tổng giám đốc của Công ty con	-	843.081.843
Ông Nguyễn Song Hà	Phó tổng giám đốc	639.850.000	319.939.488
Ông Ngô Sỹ Đức	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	-	55.391.647
Bà Phạm Thị Kiều Trang	Kế toán trưởng	418.388.355	422.095.000

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM – Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.



Bùi Thị Kim Vân
Người lập biểu



Phạm Thị Kiều Trang
Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lai
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

