

**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 31/12/2023**



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b>Trang</b>
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 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 47

## 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 31/12/2023.

#### 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 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
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên không điều hành
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên không điều hành
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên độc lập

##### 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
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, ngoài các 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 31/12/2023.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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 31/12/2023 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 



**Nguyễn Đức Lai**  
**Tổng Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2024*

Số: 162/2024/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 25 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, 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 31/12/2023 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 2023 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 31/12/2023, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



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

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

Giấy Ủy quyền số: 08/2024/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 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 25 tháng 3 năm 2024

**Nguyễn Thị Tiên**  
**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 2023

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=100+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>1.045.416.766.501</b>	<b>843.056.592.888</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>97.638.279.134</b>	<b>119.739.200.238</b>
1. Tiền	111		43.806.541.265	15.889.264.223
2. Các khoản tương đương tiền	112		53.831.737.869	103.849.936.015
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>38.800.000.000</b>	<b>55.000.000.000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		38.800.000.000	55.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>687.821.979.513</b>	<b>482.967.858.673</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	493.644.855.892	336.215.811.848
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	98.607.448.466	54.280.393.109
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	53.200.000.000	52.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	45.689.264.636	42.783.809.736
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.319.589.481)	(2.312.156.020)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>216.912.784.999</b>	<b>183.349.813.480</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.7	216.912.784.999	183.349.813.480
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.243.722.855</b>	<b>1.999.720.497</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	1.321.360.404	1.021.565.137
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		21.302.132	973.200.492
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.18	2.901.060.319	4.954.868
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>594.269.994.960</b>	<b>604.364.439.225</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>152.476.968.870</b>	<b>143.537.653.800</b>
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	128.000.000.000	129.200.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	24.476.968.870	14.337.653.800
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>116.621.277.981</b>	<b>124.628.405.890</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	102.748.719.372	110.106.678.157
- Nguyên giá	222		149.961.342.703	205.469.159.656
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47.212.623.331)	(95.362.481.499)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	13.872.558.609	14.521.727.733
- Nguyên giá	228		23.216.137.460	23.151.348.536
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(9.343.578.851)	(8.629.620.803)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.11</b>	<b>150.215.810.380</b>	<b>150.438.357.695</b>
1. Nguyên giá	231		226.935.142.429	208.498.209.570
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(76.719.332.049)	(58.059.851.875)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>97.651.107.606</b>	<b>96.045.723.235</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	97.651.107.606	96.045.723.235
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.13</b>	<b>4.616.100.000</b>	<b>15.468.796.889</b>
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		-	9.772.696.889
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.196.100.000	11.196.100.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.580.000.000)	(5.500.000.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>72.688.730.123</b>	<b>74.245.501.716</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	11.150.299.697	5.462.865.838
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	2.636.708.530	3.275.113.396
4. Lợi thế thương mại	268	5.15	58.901.721.896	65.507.522.482
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.639.686.761.461</b>	<b>1.447.421.032.113</b>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>761.879.000.469</b>	<b>615.924.952.363</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>629.168.702.344</b>	<b>475.369.527.338</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	283.023.594.010	311.545.631.707
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	29.516.672.332	38.151.910.276
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	18.034.852.937	14.461.470.088
4. Phải trả người lao động	314		6.685.898.241	5.575.807.828
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	33.183.640.628	4.535.884.362
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20	7.749.182.197	6.742.285.227
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.21	42.859.041.556	42.512.030.164
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	205.622.481.191	50.071.168.434
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.493.339.252	1.773.339.252
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>132.710.298.125</b>	<b>140.555.425.025</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20	127.234.687.500	133.931.250.000
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.21	1.469.790.000	1.476.804.400
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	4.005.820.625	5.147.370.625
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>877.807.760.992</b>	<b>831.496.079.750</b>
(400 = 410)				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.23</b>	<b>877.807.760.992</b>	<b>831.496.079.750</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		640.000.000.000	640.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		640.000.000.000	640.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		38.420.729.455	38.420.729.455
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		70.945.410.376	37.698.291.599
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		37.698.291.599	22.945.638.138
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		33.247.118.777	14.752.653.461
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		128.441.621.161	115.377.058.696
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.639.686.761.461</b>	<b>1.447.421.032.113</b>
(440 = 300+400)				

Người lập biểu



Bùi Thị Kim Vân

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.413.416.351.806	626.410.537.109
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	1.413.416.351.806	626.410.537.109
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.311.252.606.099	571.175.837.510
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		102.163.745.707	55.234.699.599
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	25.886.520.302	5.092.290.546
7. Chi phí tài chính	22	6.4	16.398.166.204	2.644.717.389
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		10.045.469.315	2.381.458.483
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	40.654.525.026	28.126.672.972
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		70.997.574.779	27.986.753.573
12. Thu nhập khác	31	6.6	823.778.361	1.271.768.235
13. Chi phí khác	32	6.6	480.840.472	6.072.708.731
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	342.937.889	(4.800.940.496)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		71.340.512.668	23.185.813.077
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	15.148.690.816	5.679.614.636
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	638.404.866	(938.015.908)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		55.553.416.986	18.444.214.349
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		34.127.027.406	14.687.726.041
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		21.426.389.580	3.756.488.308
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	519	331

Người lập biểu



Bùi Thị Kim Vân

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2024

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 31/12/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		71.340.512.668	23.185.813.077
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		35.257.095.822	17.956.111.740
- Các khoản dự phòng	03		2.087.433.461	2.312.156.020
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	1.045.249
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(20.551.551.320)	(5.828.654.183)
- Chi phí lãi vay	06		10.045.469.315	2.381.458.483
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		98.178.959.946	40.007.930.386
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(184.647.913.002)	(152.371.134.767)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(33.562.971.519)	5.576.066.789
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		21.935.078.433	28.451.804.093
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.281.534.124	(671.575.822)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(10.045.469.315)	(2.381.458.483)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.182.593.036)	(3.856.950.644)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(118.043.374.369)	(85.245.318.448)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(20.563.915.740)	(16.754.634.132)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	736.363.637
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(44.836.960.479)	(103.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		61.036.960.479	61.400.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(58.544.487.561)	(200.513.847.045)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		7.712.500.000	5.850.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.021.698.529	4.432.416.573
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(43.174.204.772)	(247.849.700.967)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		625.000.000	369.000.000.000
3. Tiền thu từ đi vay	33		434.405.789.501	134.514.655.759
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(279.996.026.744)	(80.655.367.958)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(15.918.104.720)	(2.861.908.320)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		139.116.658.037	419.997.379.481
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(22.100.921.104)	86.902.360.066
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		119.739.200.238	32.837.885.421
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	97.638.279.134	119.739.200.238

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Bùi Thị Kim Vân

Phạm Thị Kiều Trang

Nguyễn Đức Lai

CHỖ  
CHỮ  
KÝ  
ĐÓNG  
CHỮ

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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 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 31/12/2023 của Công ty và Công ty con là 96 người (Tại ngày 31/12/2022 là 65 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*);
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm: 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và các đơn vị trực thuộc như sau:

**Các đơn vị trực thuộc Công ty bao gồm:**

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>	<u>Hiện trạng</u>
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 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 (i)	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 (i)	Đà Nẵng	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động và đóng mã số thuế

- (i) 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;
- (ii) 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.

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

<u>Tên Công ty con</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>	<u>Tỉ lệ góp vốn</u>	<u>Tỉ lệ lợi ích</u>	<u>Tỉ lệ biểu quyết</u>
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 Cổ phần Thương mại NHT Global	Hà Nội	Thương mại	50,50%	50,50%	50,50%
<b>Công ty liên kết</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2	Hà Nội	Đầu tư Xây dựng	30%	30%	30%

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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 31/12/2023.

**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 31/12/2023. 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. 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0801383837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/09/2022, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 2 ngày 10/11/2023. Công ty hoạt động trong lĩnh vực thương mại. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 nắm giữ 50,50% 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.

**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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)*****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.

**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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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%.

**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 3 năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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.

**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”.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****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 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 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; và
- 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 năm 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; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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 trong 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 trong 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 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	769.406.789	773.034.753
Tiền gửi ngân hàng	43.037.134.476	15.116.229.470
Các khoản tương đương tiền	53.831.737.869	103.849.936.015
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	53.831.737.869	103.849.936.015
<b>Tổng</b>	<b>97.638.279.134</b>	<b>119.739.200.238</b>

(\*): Khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 2,1%/năm đến 2,3%/năm.

(\*\*) Trong các khoản tương đương tiền, có khoản tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 tháng số tiền 9.188.144.408 đồng, tự động gia hạn được cầm cố, thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình.

**5.2. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>38.800.000.000</b>	<b>38.800.000.000</b>	<b>55.000.000.000</b>	<b>55.000.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	38.800.000.000	38.800.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>38.800.000.000</b>	<b>38.800.000.000</b>	<b>55.000.000.000</b>	<b>55.000.000.000</b>

(\*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,7%/năm đến 6,0%/năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.3. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>493.644.855.892</b>	<b>336.215.811.848</b>
Công ty Cổ phần Trung Đô	4.830.848.115	5.364.859.918
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	12.629.283.764	19.540.672.211
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	327.409.355.033	147.780.443.445
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành	51.083.362.898	78.067.504.146
Các đối tượng khác	97.692.006.082	85.462.332.128
<b>Tổng</b>	<b>493.644.855.892</b>	<b>336.215.811.848</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>327.409.355.033</i>	<i>147.940.921.236</i>

**5.4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2023	01/01/2023
	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 Samcons Việt Nam	38.045.897.817	-
Công ty Cổ phần Licogi 12	10.748.623.473	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hàng Hải Seastar	21.000.000.000	-
Các đối tượng khác	28.812.927.176	30.795.850.352
<b>Tổng</b>	<b>98.607.448.466</b>	<b>54.280.393.109</b>

**5.5. Phải thu về cho vay**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>53.200.000.000</b>	<b>-</b>	<b>52.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH TM Khánh Thiện (1)	49.000.000.000	-	49.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Thăng Long	-	-	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco (2)	4.200.000.000	-	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>128.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>129.200.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco (3)	128.000.000.000	-	129.200.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>181.200.000.000</b>	<b>-</b>	<b>181.200.000.000</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>132.200.000.000</i>	<i>-</i>	<i>129.200.000.000</i>	<i>-</i>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.5. Phải thu về cho vay**

- (1) Hợp đồng cho vay tiền số 12.2020/HĐCVT/BAOBI-KHANHTHIEN ngày 24/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (Bên cho vay) và Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện (Bên vay); Số tiền vay: 49.000.000.000 VND; Thời gian vay: trong vòng 09 tháng kể từ ngày 24/12/2020; Lãi suất: 4,5%/năm;
- (2) Mục đích cho vay: Cho vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và các phụ lục hợp đồng số 01,02,03 theo đó gia hạn hợp đồng cho vay tiền số 12.2020/HĐCVT/BAOBI-KHANHTHIEN đến ngày 31/12/2024.
- (3) Gồm các Hợp đồng và phụ lục hợp đồng sau:
- Hợp đồng cho vay tiền số 28.07.2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR ngày 28/07/2023 giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (Bên cho vay) và Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO (Bên vay); Số tiền vay: 1.000.000.000 VND; Thời gian vay: trong vòng 12 tháng kể từ ngày 28/7/2023 đến 28/7/2024; Lãi suất: 5%/năm; Mục đích cho vay: Cho vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh;
  - Hợp đồng cho vay tiền số 20.03.2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR ngày 20/03/2023 giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (Bên cho vay) và Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO (Bên vay); Số tiền vay: 2.000.000.000 VND; Thời gian vay: trong vòng 12 tháng kể từ ngày 20/3/2023 đến 20/3/2024; Lãi suất: 5%/năm; Mục đích cho vay: Cho vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh;
  - Hợp đồng cho vay tiền số 05/07.2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR ngày 05/7/2022 giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (Bên cho vay) và Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO (Bên vay); Số tiền vay: 1.200.000.000 VND; Thời gian vay: trong vòng 12 tháng kể từ ngày 05/7/2022; Lãi suất: 5%/năm; Mục đích cho vay: Cho vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và Phụ lục hợp đồng số 01,02 theo đó gia hạn hợp đồng cho vay tiền số 28.06.2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR đến ngày 05/7/2024.
- (4) Gồm các Hợp đồng và phụ lục hợp đồng sau:
- Hợp đồng cho vay tiền số 13.2020/HĐCV/BAOBI-TASECOGR ngày 24/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (Bên cho vay) và Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO (Bên vay); Số tiền vay: 97.000.000.000 VND; Thời gian vay: trong vòng 09 tháng kể từ ngày 24/12/2020; Lãi suất: 5%/năm; Mục đích cho vay: Cho vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và Phụ lục hợp đồng số 01,02,03,04 theo đó gia hạn hợp đồng cho vay tiền số 13.2020/HĐCV/BAOBI-TASECOGR đến ngày 28/02/2025;
  - Hợp đồng cho vay tiền số 29.06.2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR ngày 29/06/2022 giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (Bên cho vay) và Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO (Bên vay); Số tiền vay: 18.000.000.000 VND; Thời gian vay: trong vòng 12 tháng kể từ ngày 29/6/2022; Lãi suất: 5%/năm; Mục đích cho vay: Cho vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và Phụ lục hợp đồng số 01,02 theo đó gia hạn hợp đồng cho vay tiền số 29.06.2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR đến ngày 29/6/2025;
  - Hợp đồng cho vay tiền số 28.06.2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR ngày 28/6/2022 giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (Bên cho vay) và Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO (Bên vay); Số tiền vay: 19.000.000.000 VND; Thời gian vay: trong vòng 12 tháng kể từ ngày 28/6/2022; Lãi suất: 5%/năm; Mục đích cho vay: Cho vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và Phụ lục hợp đồng số 01,02 theo đó gia hạn hợp đồng cho vay tiền số 28.06.2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR đến ngày 28/6/2025.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.6. Phải thu khác***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>45.689.264.636</b>	<b>-</b>	<b>42.783.809.736</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	774.080.807	-
Tạm ứng	22.377.013.927	-	21.618.453.426	-
Phải thu khác	23.307.250.709	-	20.391.275.503	-
<i>Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn</i>	<i>393.904.110</i>	<i>-</i>	<i>739.616.438</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco (Lãi phải thu)</i>	<i>189.726.024</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO</i>	<i>11.588.125.019</i>	<i>-</i>	<i>7.768.904.105</i>	<i>-</i>
<i>Công ty TNHH TM Khánh Thiện (Lãi phải thu)</i>	<i>187.273.973</i>	<i>-</i>	<i>187.273.973</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>10.948.221.583</i>	<i>-</i>	<i>11.695.480.987</i>	<i>-</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>24.476.968.870</b>	<b>-</b>	<b>14.337.653.800</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	14.337.653.800	-	14.337.653.800	-
Công ty cổ phần tập đoàn Taseco (Taseco Group)	10.139.315.070	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>70.166.233.506</b>	<b>-</b>	<b>57.121.463.536</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>21.917.166.113</i>	<i>-</i>	<i>7.768.904.105</i>	<i>-</i>

**5.7. Hàng tồn kho***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	7.087.439.437	-	1.531.522.733	-
Công cụ, dụng cụ	201.000.000	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	209.624.345.562	-	181.818.290.747	-
<b>Tổng</b>	<b>216.912.784.999</b>	<b>-</b>	<b>183.349.813.480</b>	<b>-</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.8. Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.321.360.404</b>	<b>1.021.565.137</b>
Công cụ dụng cụ	262.998.979	37.279.075
Chi phí phần mềm	-	12.451.728
Chi phí chờ phân bổ	1.058.361.425	971.834.334
<b>Dài hạn</b>	<b>11.150.299.697</b>	<b>5.462.865.838</b>
Công cụ dụng cụ	7.274.623.345	1.208.714.886
Chi phí phần mềm	25.985.337	61.437.689
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	3.387.402.312	2.337.214.288
Chi phí trả trước dài hạn khác	462.288.703	1.855.498.975
<b>Tổng</b>	<b>12.471.660.101</b>	<b>6.484.430.975</b>

**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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2023	100.280.872.177	94.139.457.621	9.632.176.708	1.416.653.150	205.469.159.656
Tăng trong năm	28.038.365.510	7.012.439.180	1.957.267.182	937.597.071	37.945.668.943
Mua trong năm	424.000.000	3.770.097.969	1.114.472.727	431.768.182	5.740.338.878
XDCB hoàn thành	5.240.032.237	-	-	-	5.240.032.237
Tăng do hợp nhất	-	-	842.794.455	-	842.794.455
Phân loại lại	-	3.242.341.211	-	505.828.889	3.748.170.100
Tăng khác (i)	22.374.333.273	-	-	-	22.374.333.273
<b>Giảm trong năm</b>	<b>3.748.170.100</b>	<b>89.705.315.796</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>93.453.485.896</b>
Phân loại lại	3.748.170.100	-	-	-	3.748.170.100
Giảm khác (i)	-	89.705.315.796	-	-	89.705.315.796
Số dư tại 31/12/2023	<b>124.571.067.587</b>	<b>11.446.581.005</b>	<b>11.589.443.890</b>	<b>2.354.250.221</b>	<b>149.961.342.703</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2023	25.590.216.266	64.572.230.433	4.839.289.515	360.745.285	95.362.481.499
Tăng trong năm	10.408.860.259	4.211.528.352	943.559.537	907.476.694	16.471.424.842
Khấu hao trong năm	10.408.860.259	4.211.528.352	861.621.184	401.647.805	15.883.657.600
Tăng do hợp nhất	-	-	81.938.353	-	81.938.353
Phân loại lại	-	-	-	505.828.889	505.828.889
<b>Giảm trong năm</b>	<b>-</b>	<b>64.621.283.010</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64.621.283.010</b>
Phân loại lại	-	505.828.889	-	-	505.828.889
Giảm khác (i)	-	64.115.454.121	-	-	64.115.454.121
Số dư tại 31/12/2023	<b>35.999.076.525</b>	<b>4.162.475.775</b>	<b>5.782.849.052</b>	<b>1.268.221.979</b>	<b>47.212.623.331</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2023	74.690.655.911	29.567.227.188	4.792.887.193	1.055.907.865	110.106.678.157
Tại 31/12/2023	<b>88.571.991.062</b>	<b>7.284.105.230</b>	<b>5.806.594.838</b>	<b>1.086.028.242</b>	<b>102.748.719.372</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

(i) Trong năm, Công ty điều chỉnh nguyên giá, hao mòn và phân loại tài sản cố định hữu hình theo Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán VACO và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 22/2023/NQ-HĐQT ngày 28/7/2023.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 11.881.154.655 đồng (tại ngày 31/12/2022 là 5.199.646.631 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 70.430.602.047 đồng (tại ngày 31/12/2022 là 83.054.686.359 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2023	22.071.348.536	1.000.000.000	80.000.000	23.151.348.536
Tăng trong năm	64.788.924	-	-	64.788.924
Tăng khác (i)	64.788.924	-	-	64.788.924
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2023	<u>22.136.137.460</u>	<u>1.000.000.000</u>	<u>80.000.000</u>	<u>23.216.137.460</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2023	7.593.620.812	1.000.000.000	35.999.991	8.629.620.803
Tăng trong năm	697.958.052	-	15.999.996	713.958.048
Khấu hao trong năm	697.958.052	-	15.999.996	713.958.048
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2023	<u>8.291.578.864</u>	<u>1.000.000.000</u>	<u>51.999.987</u>	<u>9.343.578.851</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2023	<u>14.477.727.724</u>	<u>-</u>	<u>44.000.009</u>	<u>14.521.727.733</u>
Tại 31/12/2023	<u>13.844.558.596</u>	<u>-</u>	<u>28.000.013</u>	<u>13.872.558.609</u>

(i) Trong năm, Công ty điều chỉnh nguyên giá Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất theo Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán VACO và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 22/2023/NQ-HĐQT ngày 28/7/2023.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 1.000.000.000 đồng (tại ngày 31/12/2022 là 1.000.000.000 đồng).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	01/01/2023	Tăng trong năm (i)	Giảm trong năm	31/12/2023
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	208.498.209.570	18.436.932.859	-	226.935.142.429
- Nhà	208.498.209.570	18.436.932.859	-	226.935.142.429
Giá trị hao mòn lũy kế	58.059.851.875	18.659.480.174	-	76.719.332.049
- Nhà	58.059.851.875	18.659.480.174	-	76.719.332.049
Giá trị còn lại	150.438.357.695	(222.547.315)	-	150.215.810.380
- Nhà	150.438.357.695	(222.547.315)	-	150.215.810.380

(i) Trong năm, Công ty điều chỉnh nguyên giá Bất động sản đầu tư theo Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán VACO và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 22/2023/NQ-HĐQT ngày 28/7/2023.

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2023 bao gồm phần diện tích sản 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 15.302.835.787 đồng, giá vốn tương ứng với hoạt động này là 7.416.727.242 đồng.

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		01/01/2023	
	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
Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu (*)	97.182.707.361	97.182.707.361	85.858.151.756	85.858.151.756
Cải tạo thiết kế tầng 7	-	-	977.570.053	977.570.053
Công trình khác	468.400.245	468.400.245	264.800.801	264.800.801
<b>Tổng</b>	<b>97.651.107.606</b>	<b>97.651.107.606</b>	<b>96.045.723.235</b>	<b>96.045.723.235</b>

**(\*) Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu kéo dài:**

- 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.

- Công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư số: 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4-NHS 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 ngày 31/12/2023, dự án được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo Quyết định 5475/QĐ-UBND ngày 27/10/2023. Theo đó:

- Quy mô sử dụng đất: 38.550 m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Ô đất thấp tầng TT-01, TT-02 và TT-03 có diện tích lần lượt 5.448 m<sup>2</sup>, 3.386 m<sup>2</sup> và 6.961 m<sup>2</sup>;

+ Lô đất HH-02A để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội 2.726,1 m<sup>2</sup>;

+ Ô đất HH-01 để đầu tư xây dựng công trình nhà ở, dịch vụ công cộng, thương mại và văn phòng 6.247 m<sup>2</sup>;

+ Ô đất NT để xây dựng nhà trẻ, mẫu giáo 4.033 m<sup>2</sup>;

+ Còn lại đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật 9.749 m<sup>2</sup>.

- Vốn đầu tư của dự án khoảng 1.875,623 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư khoảng 392 tỷ đồng (chiếm khoảng 20,9% tổng vốn đầu tư), còn lại khoảng 1.483, 623 tỷ đồng là vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác.

- Tiến độ thực hiện: Đến quý IV/2025.

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 987 m<sup>2</sup> còn tồn tại chưa hoàn thành và một số các công việc cần thiết khác của dự án.

**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 09 - 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 31/12/2023

**5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Đầu tư dài hạn khác	Tỷ lệ		31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (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
	Tỷ lệ	Quyền biểu quyết	Giá trị	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			1.800.000.000	-	10.800.000.000	9.772.696.889
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	30,00%	30,00%	1.800.000.000	-	1.800.000.000	-
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
<b>Tổng</b>			<b>1.800.000.000</b>	<b>-</b>	<b>10.800.000.000</b>	<b>9.772.696.889</b>
Đầu tư dài hạn khác	Tỷ lệ		31/12/2023		01/01/2023	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	Tỷ lệ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	4,0%	4,0%	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần SAHABAK	5,0%	5,0%	5.500.000.000	(5.500.000.000)	5.500.000.000	(5.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	7,50%	7,50%	1.080.000.000	(1.080.000.000)	1.080.000.000	-
Công ty Cổ phần In và Bao bì VPC			446.330.000	-	446.330.000	-
Công ty Cổ phần Bao bì Hùng Vương			169.770.000	-	169.770.000	-
<b>Tổng</b>			<b>11.196.100.000 (*)</b>	<b>(6.580.000.000)</b>	<b>11.196.100.000 (*)</b>	<b>(5.500.000.000)</b>

(\*): 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.

(\*\*): Trong năm, Công ty thoái vốn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 59/2022/NQ-HĐQT ngày 21/10/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc 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.

**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 09 - 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 31/12/2023

**5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.636.708.530	3.275.113.396
<b>Tổng</b>	<b>2.636.708.530</b>	<b>3.275.113.396</b>

**5.15 Lợi thế thương mại**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Lợi thế thương mại đầu năm	65.507.522.482	-
Lợi thế thương mại tăng trong năm	281.311.264	66.058.005.864
Lợi thế thương mại phân bổ trong năm	(6.887.111.850)	(550.483.382)
Lợi thế thương mại cuối năm	58.901.721.896	65.507.522.482

(i) Số dư lợi thế thương mại phát sinh từ nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam. Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam đang lập phương án đầu tư xây dựng dự án tại vị trí lô đất của Công ty đang sở hữu theo các quy định hiện hành. Ban Tổng giám đốc tin tưởng, đảm bảo rằng không phát sinh các tổn thất về khoản đầu tư này.

**5.16 Phải trả người bán ngắn hạn***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>283.023.594.010</b>	<b>283.023.594.010</b>	<b>311.545.631.707</b>	<b>311.545.631.707</b>
Công ty Cổ phần 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 Cổ phần 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	17.600.000	17.600.000	51.240.000.000	51.240.000.000
Các đối tượng khác	232.987.419.488	232.987.419.488	177.999.531.867	177.999.531.867
<b>Tổng</b>	<b>283.023.594.010</b>	<b>283.023.594.010</b>	<b>311.545.631.707</b>	<b>311.545.631.707</b>

Trong đó:

**Phải trả các bên liên quan** 5.271.895.157 5.271.895.157 59.148.547.014 59.148.547.014  
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)

**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 09 - 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 31/12/2023

**5.17 Người mua ứng tiền trước ngắn hạn**

	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-CT nâng cấp QL1- Bình Định-Xí nghiệp cơ giới	6.538.455.070	6.538.455.070
Các đối tượng khác	10.298.180.136	3.466.077.294
<b>Tổng</b>	<b>29.516.672.332</b>	<b>38.151.910.276</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
<b>Phải nộp</b>	<b>14.461.470.088</b>	<b>25.078.258.158</b>	<b>21.504.875.309</b>	<b>18.034.852.937</b>
Thuế giá trị gia tăng	2.513.849.450	6.997.112.461	7.967.245.029	1.543.716.882
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.483.690.598	15.148.690.816	11.182.593.036	15.449.788.378
Thuế thu nhập cá nhân	338.424.808	1.577.391.359	999.973.722	915.842.445
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.276.414.890	1.276.414.890	-
Lệ phí môn bài	-	6.000.000	6.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	125.505.232	72.648.632	72.648.632	125.505.232
<b>Phải thu</b>	<b>4.954.868</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.898.105.451</b>	<b>2.901.060.319</b>
Thuế XNK	-	-	2.406.336.000	2.406.336.000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2.954.868	-	491.769.451	494.724.319
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	2.000.000	2.000.000	-	-

**5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>33.183.640.628</b>	<b>4.535.884.362</b>
Trích trước chi phí công trình	32.801.773.956	4.192.556.027
Chi phí phải trả khác	381.866.672	343.328.335
<b>Tổng</b>	<b>33.183.640.628</b>	<b>4.535.884.362</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.20 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>7.749.182.197</b>	<b>6.742.285.227</b>
Doanh thu cho thuê văn phòng	7.749.182.197	6.742.285.227
<b>Dài hạn</b>	<b>127.234.687.500</b>	<b>133.931.250.000</b>
Doanh thu cho thuê văn phòng	127.234.687.500	133.931.250.000
<b>Tổng</b>	<b>134.983.869.697</b>	<b>140.673.535.227</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan</i>	<i>137.370.121.265</i>	<i>140.673.535.227</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>		

**5.21 Phải trả khác**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>42.859.041.556</b>	<b>42.512.030.164</b>
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
Các khoản phải trả, phải nộp khác	40.788.231.179	40.264.330.331
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>1.370.031.804</i>	<i>2.061.141.524</i>
<i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (i)</i>	<i>21.408.071.754</i>	<i>21.315.205.749</i>
<i>Công ty cổ phần Thành Công E&amp;C (ii)</i>	<i>10.127.590.727</i>	<i>10.127.590.727</i>
<i>Thù lao HĐQT, BKS, Thường Ban điều hành</i>	<i>1.289.050.000</i>	<i>1.508.100.000</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>6.593.486.894</i>	<i>5.252.292.331</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>1.469.790.000</b>	<b>1.476.804.400</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.469.790.000	1.476.804.400
<b>Tổng</b>	<b>44.328.831.556</b>	<b>43.988.834.564</b>

**Trong đó:**

(i): 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.

- 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

(ii): 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 4**Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - 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 31/12/2023

**5.22 Vay và nợ tài chính***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		Phát sinh trong năm			01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>204.730.931.191</b>	<b>204.730.931.191</b>	<b>434.405.789.501</b>	<b>279.254.476.744</b>	<b>49.579.618.434</b>	<b>49.579.618.434</b>	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (1)	141.826.834.772	141.826.834.772	258.697.756.397	166.450.540.059	49.579.618.434	49.579.618.434	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (2)	62.904.096.419	62.904.096.419	175.708.033.104	112.803.936.685	-	-	
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>891.550.000</b>	<b>891.550.000</b>	<b>1.141.550.000</b>	<b>741.550.000</b>	<b>491.550.000</b>	<b>491.550.000</b>	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (3)	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (4)	500.000.000	500.000.000	750.000.000	350.000.000	100.000.000	100.000.000	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (5)	191.550.000	191.550.000	191.550.000	191.550.000	191.550.000	191.550.000	
<b>Vay dài hạn</b>	<b>4.005.820.625</b>	<b>4.005.820.625</b>	<b>-</b>	<b>1.141.550.000</b>	<b>5.147.370.625</b>	<b>5.147.370.625</b>	
<b>- Dưới 60 tháng</b>							
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (3)	251.363.636	251.363.636	-	200.000.000	451.363.636	451.363.636	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (4)	3.227.694.489	3.227.694.489	-	750.000.000	3.977.694.489	3.977.694.489	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (5)	526.762.500	526.762.500	-	191.550.000	718.312.500	718.312.500	
<b>Tổng</b>	<b>209.628.301.816</b>	<b>209.628.301.816</b>	<b>435.547.339.501</b>	<b>281.137.576.744</b>	<b>55.218.539.059</b>	<b>55.218.539.059</b>	

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

(1): Gồm các hợp đồng:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/913/HĐTD ngày 31/8/2023 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 120.000.000.000 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: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. 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;

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/16591918/HĐTD ngày 18/9/2023 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1 và Công ty Cổ phần Xây dựng Ikoncs; Hạn mức cấp tín dụng thường xuyên tối đa là 150 tỷ đồng; Mục đích: Cho vay, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của khách hàng liên quan tới việc thi công các dự án do Công ty TNHH KN Cam Ranh làm chủ đầu tư; Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/7/2024; Biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng bảo đảm được giao kết giữa Ngân hàng và Khách hàng; Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ;

- Khoản vay theo hợp tín dụng số 01/2023/18169998/HĐTDHM ngày 23/05/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global. Hạn mức: 45.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của khách hàng; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

(2): Theo 02 hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần Xây dựng Ikoncs:

- Hợp đồng tín dụng số 127303.23.054.17186930.TD ngày 06/4/2023: Giá trị hạn mức tín dụng 160 tỷ đồng; trong đó hạn mức cho vay là 30 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh thanh toán là 30 tỷ đồng và hạn mức bảo lãnh ngoài bảo lãnh thanh toán là 130 tỷ đồng; Mục đích cấp tín dụng: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động kinh doanh xây lắp của khách hàng; Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng: Kể từ ngày giao kết hợp đồng đến ngày 20/3/2024; Thời hạn cho vay trong thời hạn duy trì hạn mức: Tối đa 09 tháng, chi tiết thời hạn cho vay theo từng lần giải ngân và nhận nợ; Lãi, phí: Chi tiết tại từng lần giải ngân, , nhận nợ và thỏa thuận chung; Tài sản đảm bảo: Hàng hóa và quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ theo Hợp đồng thế chấp số 127308.23.054.17186930.BD ngày 06/4/2023.

- Hợp đồng tín dụng số 131547.23.054.17186930.TD ngày 11/5/2023: Giá trị hạn mức cho vay là 60 tỷ đồng; Giá trị giải ngân tối đa là 156 tỷ đồng; Mục đích cấp tín dụng: Cấp tín dụng thanh toán cho CTCP Đầu tư và Xây dựng số 18.5 và CTCP Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam để phục vụ thi công công trình theo hợp đồng số 1302/2023/HĐTC/TAS-IKCONS/DA04 ký giữa Ikoncs và CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco theo gói thầu: “Thi công kết cấu và hoàn thiện mặt ngoài - Giai đoạn I thuộc dự án : “ Khu đô thị mới số 4 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, chi tiết hạn duy trì hạn mức tín dụng: Kể từ ngày giao kết hợp đồng đến ngày 30/12/2023; Thời hạn cho vay trong thời hạn duy trì hạn mức: Tối đa 06 tháng, chi tiết thời hạn cho vay theo từng lần giải ngân và nhận nợ; Lãi, phí: Chi tiết tại từng lần giải ngân, , nhận nợ và thỏa thuận chung; Tài sản đảm bảo: Theo các hợp đồng cầm cố/thỏa thuận giữa các 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 09 - 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 31/12/2023

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

- (3): 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-Chi nhánh SGD1. 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 GUN165L-SUTSXU. Kỳ hạn vay: 36 tháng. Lãi suất: 8%/năm được áp dụng 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 GUN165L-SUTSXU.
- (4): 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; Hạn mức 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 sản phẩm thuộc tòa nhà Icon4 tại số 243A La Thành, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội theo các thỏa thuận và biện pháp bảo đảm được giao kết giữa 2 bên.
- (5): 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.

**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 09 - 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 31/12/2023

**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 01/01/2022	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 trước	-	-	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)
Thưởng 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
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>37.698.291.599</b>	<b>115.377.058.696</b>	<b>831.496.079.750</b>
<b>Số dư tại 01/01/2023</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>37.698.291.599</b>	<b>115.377.058.696</b>	<b>831.496.079.750</b>
Góp vốn vào Công ty con (i)	-	-	-	7.149.259.256	7.149.259.256
Lãi trong năm nay	-	-	34.127.027.406	21.426.389.580	55.553.416.986
Chia trả cổ tức tại Công ty con (ii)	-	-	-	(15.226.995.000)	(15.226.995.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(595.050.000)	(124.950.000)	(720.000.000)
Thù lao HĐQT không kiểm nhiệm	-	-	(284.858.629)	(159.141.371)	(444.000.000)
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>70.945.410.376</b>	<b>128.441.621.161</b>	<b>877.807.760.992</b>

(i) Vốn góp của Công ty TNHH Thương mại NHT Global

(ii) Phân phối lợi nhuận tại Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS và Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam.

**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 09 - 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 31/12/2023

**5.23 Vốn đầu tư của chủ sở hữu (Tiếp theo)****b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	464.000.000.000	464.000.000.000
Đoàn Thị Phương Thảo	128.000.000.000	128.000.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	48.000.000.000	48.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>640.000.000.000</b>

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	640.000.000.000	320.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	320.000.000.000
Vốn góp tại cuối năm	640.000.000.000	640.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>15.226.995.000</b>	<b>-</b>

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
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
Cổ phiếu phổ thông	64.000.000	64.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	64.000.000	64.000.000
Cổ phiếu phổ thông	64.000.000	64.000.000
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 hợp nhất****Ngoại tệ các loại**

	31/12/2023	01/01/2023
	USD	USD
Ngoại tệ USD	-	120,43
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>120,43</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	15.302.835.787	6.696.562.500
Doanh thu bán hàng hóa	29.965.906.687	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.964.350.593	59.746.566.043
Doanh thu hoạt động xây dựng	1.300.850.782.256	555.021.527.552
Doanh thu hoạt động khác	9.332.476.483	4.945.881.014
<b>Tổng</b>	<b>1.413.416.351.806</b>	<b>626.410.537.109</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan:</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>989.737.275.989</i>	<i>298.165.430.692</i>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	14.772.438.951	5.423.778.048
Giá vốn bán hàng hóa	29.118.965.939	-
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	38.332.595.345	37.090.137.224
Giá vốn hoạt động xây dựng	1.220.236.841.932	523.778.781.198
Giá vốn hoạt động khác	8.791.763.932	4.883.141.040
<b>Tổng</b>	<b>1.311.252.606.099</b>	<b>571.175.837.510</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.236.123.190	5.092.290.546
Lãi bán hàng trả chậm	11.588.125.019	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	62.272.093	-
<b>Tổng</b>	<b>25.886.520.302</b>	<b>5.092.290.546</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu tài chính với các bên liên quan:</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>18.163.051.529</i>	<i>822.726.028</i>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	10.045.469.315	2.381.458.483
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.045.249
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	5.272.696.889	-
Dự phòng đầu tư tài chính	1.080.000.000	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	-	262.213.657
<b>Tổng</b>	<b>16.398.166.204</b>	<b>2.644.717.389</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>40.654.525.026</b>	<b>28.126.672.972</b>
Chi phí nhân viên quản lý	19.306.355.429	15.287.855.042
Chi phí đồ dùng văn phòng	837.141.304	429.820.045
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.088.306.319	2.336.793.684
Thuế phí và lệ phí	1.056.596.680	1.267.517.740
Chi phí dự phòng	1.007.433.461	2.312.156.020
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.149.033.371	4.740.267.826
Chi phí bằng tiền khác	4.322.546.612	1.201.779.233
Phân bổ Lợi thế thương mại	6.887.111.850	550.483.382
<b>Tổng</b>	<b>40.654.525.026</b>	<b>28.126.672.972</b>

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu thanh lý tài sản cố định hữu hình	-	736.363.637
Thanh lý công cụ dụng cụ	4.545.455	2.760.000
Thu phạt hợp đồng	215.960.637	245.874.000
Thu nhập khác	603.272.269	286.770.598
<b>Tổng</b>	<b>823.778.361</b>	<b>1.271.768.235</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Lãi chậm nộp thuế, phạt vi phạm về thuế	54.823.465	4.339.139.997
Giá trị còn lại, chi phí từ thanh lý tài sản	-	26.684.861
Chi phí khác không được trừ	-	471.243.444
Xử lý công nợ	-	1.160.432.589
Phạt vi phạm hợp đồng	25.200.000	31.500.000
Chi phí khác	400.817.007	43.707.840
<b>Tổng</b>	<b>480.840.472</b>	<b>6.072.708.731</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>342.937.889</b>	<b>(4.800.940.496)</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế	15.148.690.816	5.679.614.636
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>15.148.690.816</b>	<b>5.679.614.636</b>

**6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	638.404.866	(938.015.908)
<b>Tổng</b>	<b>638.404.866</b>	<b>(938.015.908)</b>

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>55.553.416.986</b>	<b>18.444.214.349</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	21.426.389.580	3.756.488.308
<b>Các khoản điều chỉnh tăng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Các khoản điều chỉnh giảm</b>	<b>879.908.629</b>	<b>707.769.469</b>
<i>Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát không trực tiếp điều hành, thưởng Ban điều hành</i>	879.908.629	707.769.469
<b>Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>33.247.118.777</b>	<b>13.979.956.572</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	64.000.000	42.261.672
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>519</b>	<b>331</b>

Tại ngày Báo cáo, Công ty đã ước tính số lợi nhuận cho kỳ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	56.489.155.918	26.534.994.553
Chi phí nhân công	25.754.204.096	18.115.693.926
Chi phí khấu hao tài sản cố định	35.257.095.822	17.956.111.740
Chi phí dự phòng	1.007.433.461	2.312.156.020
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.240.262.800.972	532.395.394.203
Chi phí khác bằng tiền	11.697.343.387	5.781.208.978
<b>Tổng</b>	<b>1.370.468.033.656</b>	<b>603.095.559.420</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

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

➤ **Thoái vốn các khoản đầu tư tài chính của Công ty**

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 30/01/2024 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 Thương mại NHT Global, thời gian thực hiện trong quý I/2024. Đồng thời, Công ty chấm dứt các nội dung cam kết trả nợ thay Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global từ ngày 30/01/2024 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1 tại Công văn số 562/2023/CV-ICON4 ngày 12/12/2023 của Tổng Giám đốc Công ty.

➤ **Công ty mẹ thoái vốn tại Công ty**

Ngày 27/2/2024, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO đã có Nghị quyết số 07/2024/NQ-HĐQT về việc:

- Phê duyệt Phương án chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("ICON4"), theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO dự kiến tháng 3 năm 2024 sẽ chuyển nhượng 3.100.000 cổ phần (tương đương 4,84% vốn điều lệ của Công ty ICON 4), số cổ phần còn lại Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO nắm giữ tại ICON4 sau khi chuyển nhượng dự kiến là 43.300.000 cổ phần, chiếm 67,66% vốn điều lệ của Công ty ICON4

- Phê duyệt việc cử người đại diện theo uỷ quyền quản lý phần vốn góp của Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO tại ICON4:

+ Cử ông Nguyễn Đức Lai làm tổ trưởng tổ đại diện vốn, số vốn đại diện dự kiến 21.650.000 cổ phần, tương đương với 216,5 tỷ đồng theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần, chiếm 33,83% vốn điều lệ của ICON4, trong thời hạn 5 năm kể từ ngày hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần tại ICON4.

+ Cử bà Cao Thị Lan Hương làm đại diện phần vốn dự kiến 21.650.000 cổ phần, tương đương với 216,5 tỷ đồng theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần, chiếm 33,83% vốn điều lệ của ICON4, trong thời hạn 5 năm kể từ ngày hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần tại ICON4.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.2 Thông tin về các bên liên quan**

Công ty có các bên liên quan như sau:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
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 Cổ phần 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 TNHH Khu nghỉ mát P&I	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	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 Oceanview 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 Đầu tư 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 Trảng An	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây	Công ty liên quan
Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TDH Hà Nội	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

**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 09 - 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 31/12/2023

**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 2023 VND	Năm 2022 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	Lương và thù lao	2.508.803.355	2.898.000.200

*Chi tiết như sau:*

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị</b>			
Ông Đào Tiến Dương	Chủ tịch HĐQT	448.000.000	389.354.167
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 09/4/2022)	184.000.000	154.000.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên	-	15.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên	96.000.000	90.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 09/4/2022)	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên	-	9.000.000
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên	96.000.000	58.354.167
		36.000.000	27.000.000
<b>Thù lao thành viên Ban Kiểm soát</b>			
Bà Trần Thị Loan	Trưởng BKS	144.000.000	144.000.000
Bà Vũ Thị Khánh Hà	Thành viên BKS	96.000.000	96.000.000
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên BKS	24.000.000	24.000.000
		24.000.000	24.000.000
<b>Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b>			
Ông Nguyễn Đức Lai	Tổng Giám đốc	1.916.803.355	2.364.646.033
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 09/4/2022)	858.565.000	626.150.555
Ông Nguyễn Đức Hà	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 09/4/2022)	-	97.987.500
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng Giám đốc	-	843.081.843
Bà Phạm Thị Kiều Trang	Kế toán trưởng Người công bố thông tin	639.850.000	319.939.488
Ông Ngô Sỹ Đức	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 09/4/2022)	418.388.355	422.095.000
		-	55.391.647

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Bán hàng</b>			<b>989.737.275.989</b>	<b>298.165.430.692</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thi công	-	2.013.435.923
Công ty Cổ phần quản lý BĐS Quốc tế	Cùng Công ty mẹ	Dịch vụ	481.312.167	359.756.898
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Thi công	989.255.963.822	295.792.237.871
<b>Mua hàng</b>			<b>8.755.834.017</b>	<b>5.931.146.713</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thuê xe	763.636.368	445.454.548
Công ty Cổ phần quản lý BĐS quốc tế	Cùng Công ty mẹ	Phí dịch vụ	6.939.758.900	5.479.581.054
Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng	Công ty cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	8.909.092	6.111.111
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Mua dịch vụ	752.101.710	-
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Cùng Công ty mẹ	Mua dịch vụ	162.206.903	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phúc Linh	Công ty liên quan của người nội bộ	Mua dịch vụ	122.363.636	
Công ty Cổ phần Dịch vụ hàng không Taseco	Công ty cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	375.926	
Công ty Cổ phần Đầu tư Truyền Thông TASECO	Công ty cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	6.481.482	
<b>Cho vay</b>			<b>13.000.000.000</b>	<b>25.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Cho vay	13.000.000.000	25.000.000.000
<b>Thu hồi gốc cho vay</b>			<b>10.000.000.000</b>	<b>41.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thu hồi gốc vay	10.000.000.000	31.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Phú Mỹ	Cùng Công ty mẹ	Thu hồi gốc vay	-	10.000.000.000
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>			<b>18.163.051.529</b>	<b>822.726.028</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Lãi chậm thanh toán	11.588.120.019	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Lãi cho vay	6.574.931.510	772.397.260
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Phú Mỹ	Cùng Công ty mẹ	Lãi cho vay	-	50.328.768

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>			<b>327.409.355.033</b>	<b>147.940.921.236</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Taseco	Công ty mẹ	Thi công	327.409.355.033	147.780.443.445
Công ty Cổ phần Quản lý BĐS Quốc tế	Cùng Công ty mẹ	Phí dịch vụ	-	160.477.791
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>			<b>11.777.851.043</b>	<b>7.768.904.105</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Lãi chậm trả	11.588.125.019	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Lãi cho vay	189.726.024	7.768.904.105
<b>Phải thu dài hạn khác</b>			<b>10.139.315.070</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Lãi cho vay	10.139.315.070	-
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>			<b>4.200.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Cho vay	4.200.000.000	-
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>			<b>128.000.000.000</b>	<b>129.200.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Cho vay	128.000.000.000	129.200.000.000
<b>Phải trả người bán (i)</b>			<b>5.271.895.157</b>	<b>59.148.547.014</b>
Công ty Cổ phần ĐT &XD số 4.2	Công ty liên kết	Mua hàng	4.532.908.022	6.734.306.014
Công ty Cổ phần Quản lý BĐS Quốc tế	Cùng Công ty mẹ	Mua hàng	713.587.135	1.174.241.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Taseco	Công ty mẹ	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	51.240.000.000
		Mua công cụ, dịch vụ	17.600.000	-
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Cùng Công ty mẹ	Mua dịch vụ	4.800.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Truyền Thông TASECO	Công ty cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	3.000.000	-
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>			<b>137.370.121.265</b>	<b>140.673.535.227</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thuê văn phòng dài hạn	137.370.121.265	140.673.535.227

(i) Trong năm, Công ty thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty liên kết là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long. Do vậy, số dư phải trả người bán với các bên liên quan tại ngày 01/01/2023 có thay đổi với Báo cáo tài chính năm 2022 đã công bố số tiền 1.488.252.519 đồng.

**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 09 - 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 31/12/2023

**7.3 Báo cáo bộ phận**

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 như sau:

	Cung cấp dịch vụ,			Tổng
	Xây lắp	bán hàng và hoạt động khác	Kinh doanh bất động sản	
<b>DOANH THU</b>				
Doanh thu thuần	1.300.850.782.256	97.262.733.763	15.302.835.787	1.413.416.351.806
Giá vốn	1.220.236.841.932	76.243.325.216	14.772.438.951	1.311.252.606.099
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>80.613.940.324</b>	<b>21.019.408.547</b>	<b>530.396.836</b>	<b>102.163.745.707</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>				
Kết quả bộ phận	80.613.940.324	21.019.408.547	530.396.836	102.163.745.707
Lãi tiền gửi				25.886.520.302
Chi phí tài chính				(16.398.166.204)
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				-
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng				(40.654.525.026)
Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD				342.937.889
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(15.787.095.682)
<b>Lợi nhuận trong năm</b>				<b>55.553.416.986</b>

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

	Cung cấp dịch vụ			Tổng
	Xây lắp	và bán hàng	Kinh doanh bất động sản	
<b>DOANH THU</b>				
Doanh thu	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
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>31.242.746.354</b>	<b>22.719.168.793</b>	<b>1.272.784.452</b>	<b>55.234.699.599</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>				
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)
Phân 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)
Lợi nhuận khác				(4.800.940.496)
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(4.741.598.728)
<b>Lợi nhuận trong năm</b>				<b>18.444.214.349</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ, bán hàng và hoạt động khác	Kinh doanh bất động sản	Tổng
<b>TÀI SẢN</b>				
Phải thu khách hàng	475.239.395.462	18.405.460.430	-	493.644.855.892
Bất động sản đầu tư	-	-	150.215.810.380	150.215.810.380
Hàng tồn kho	216.912.784.999	-	-	216.912.784.999
Trả trước người bán	71.577.484.706	27.029.963.760	-	98.607.448.466
Tài sản không phân bổ				680.305.861.724
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.639.686.761.461</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>				
Phải trả người bán	271.209.874.279	38.465.134.822	-	309.675.009.101
Người mua trả tiền trước	28.658.061.697	858.610.635	-	29.516.672.332
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	-	134.983.869.697	134.983.869.697
Vay và nợ thuê tài chính	(204.730.931.191)	(4.897.370.625)		(209.628.301.816)
Nợ phải trả không thể phân bổ				497.331.751.155
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>761.879.000.469</b>

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận ngày 01 tháng 01 năm 2023 như sau:

	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ, bán hàng và hoạt động khác	Kinh doanh bất động sản	Tổng
<b>TÀI SẢN</b>				
Phải thu khách hàng	445.944.110.271	3.946.228.888	-	449.890.339.159
Bất động sản đầu tư	-	-	150.438.357.695	150.438.357.695
Hàng tồn kho	168.430.948.723	-	-	168.430.948.723
Trả trước người bán	88.083.103.434	1.618.899.320	-	89.702.002.754
Tài sản không thể phân bổ				588.959.383.782
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.447.421.032.113</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>				
Phải trả người bán	227.083.022.962	5.900.527.221	-	232.983.550.183
Người mua trả tiền trước	41.613.451.286	122.565.238	-	41.736.016.524
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	-	140.673.535.227	140.673.535.227
Vay và nợ thuê tài chính	152.331.432.934	-	-	152.331.432.934
Nợ phải trả không thể phân bổ				48.200.417.495
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>615.924.952.363</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.4 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu



Bùi Thị Kim Vân

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai



