



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Quý I/2023

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4**

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

---

**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	02-03
Báo cáo tài chính riêng	04-38
Bảng cân đối kế toán riêng	04-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10-39

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2023.

### **CÔNG TY**

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

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

Tên viết tắt: ICON4.

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

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4**

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

---

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

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

Ban Tổng giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/03/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc



Nguyễn Đức Lai

Tổng giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2023

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>512.175.324.237</b>	<b>619.000.925.761</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>39.073.975.250</b>	<b>84.333.145.863</b>
111	1. Tiền		5.112.678.237	5.483.209.848
112	2. Các khoản tương đương tiền		33.961.297.013	78.849.936.015
120	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		20.000.000.000	20.000.000.000
130	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>276.103.025.506</b>	<b>339.142.241.571</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	193.657.202.317	257.896.153.426
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	52.267.290.258	51.084.662.888
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	32.490.688.951	32.473.581.277
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.312.156.020)	(2.312.156.020)
140	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>175.805.841.778</b>	<b>174.586.963.811</b>
141	1. Hàng tồn kho		175.805.841.778	174.586.963.811
150	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.192.481.703</b>	<b>938.574.516</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	1.180.995.226	933.619.648
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	11.486.477	4.954.868

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>633.477.777.951</b>	<b>643.887.390.691</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>14.337.653.800</b>	<b>14.337.653.800</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	14.337.653.800	14.337.653.800
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>113.914.940.887</b>	<b>115.944.979.394</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	99.838.823.459	101.693.352.348
222	- Nguyên giá		187.272.466.307	186.245.753.257
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(87.433.642.848)	(84.552.400.909)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	14.076.117.428	14.251.627.046
228	- Nguyên giá		22.706.066.430	22.706.066.430
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.629.949.002)	(8.454.439.384)
<b>230</b>	<b>IV. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>148.624.595.795</b>	<b>150.438.357.695</b>
231	- Nguyên giá		208.498.209.570	208.498.209.570
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(59.873.613.775)	(58.059.851.875)
<b>240</b>	<b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>99.117.194.323</b>	<b>95.852.792.590</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		99.117.194.323	95.852.792.590
<b>250</b>	<b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>251.470.000.000</b>	<b>260.470.000.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		246.390.000.000	246.390.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.800.000.000	10.800.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		10.580.000.000	10.580.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(7.300.000.000)	(7.300.000.000)
<b>260</b>	<b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>6.013.393.146</b>	<b>6.843.607.212</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	3.810.226.914	4.640.440.980
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31	2.203.166.232	2.203.166.232
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.145.653.102.188</b>	<b>1.262.888.316.452</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>424.291.839.907</b>	<b>540.622.240.417</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>287.456.920.157</b>	<b>402.113.180.042</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	156.411.632.864	244.910.752.891
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	38.061.040.745	38.145.249.226
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	5.631.817.457	11.761.886.770
314	4. Phải trả người lao động		3.116.484.873	3.878.757.176
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	4.648.675.471	4.435.884.362
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	7.093.241.599	6.742.285.227
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	39.898.854.922	40.585.406.704
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	30.821.832.974	49.879.618.434
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.773.339.252	1.773.339.252
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>136.834.919.750</b>	<b>138.509.060.375</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	132.257.109.375	133.931.250.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	148.752.250	148.752.250
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	4.429.058.125	4.429.058.125
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>721.361.262.281</b>	<b>722.266.076.035</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>721.361.262.281</b>	<b>722.266.076.035</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		640.000.000.000	640.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		640.000.000.000	640.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		38.420.729.455	38.420.729.455
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		42.940.532.826	43.845.346.580
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		43.845.346.580	28.799.678.164
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(904.813.754)	15.045.668.416
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.145.653.102.188</b>	<b>1.262.888.316.452</b>



Bùi Thị Kim Vân  
Người lập biểu



Phạm Thị Kiều Trang  
Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lai  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2023

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý IV 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022	Lũy kế đến quý I năm 2023	Lũy kế đến quý I năm 2022
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	61.438.872.775	19.954.393.909	61.438.872.775	19.954.393.909
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		61.438.872.775	19.954.393.909	61.438.872.775	19.954.393.909
11	3. Giá vốn hàng bán	26	53.543.379.093	14.853.231.114	53.543.379.093	14.853.231.114
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.895.493.682	5.101.162.795	7.895.493.682	5.101.162.795
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	27	627.936.667	151.423.516	627.936.667	151.423.516
22	6. Chi phí tài chính	28	5.282.812.569	-	5.282.812.569	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		782.812.569	-	782.812.569	-
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	4.104.527.542	3.348.126.795	4.104.527.542	3.348.126.795
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(863.909.762)	1.904.459.516	(863.909.762)	1.904.459.516
31	9. Thu nhập khác	31	675.562	284.985.579	675.562	284.985.579
32	10. Chi phí khác	32	14.579.554	471.243.444	14.579.554	471.243.444
40	11. Lợi nhuận khác		(13.903.992)	(186.257.865)	(13.903.992)	(186.257.865)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(877.813.754)	1.718.201.651	(877.813.754)	1.718.201.651
51	13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	-	407.319.661	-	407.319.661
52	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	34	-	33.482.814	-	33.482.814
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(877.813.754)	1.277.399.176	(877.813.754)	1.277.399.176

Bùi Thị Kim Vân  
Người lập biểu

Phạm Thị Kiều Trang  
Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lai  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2023



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý I năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(877.813.754)	1.718.201.651
	2. Điều chỉnh cho các khoản		9.525.389.359	4.201.693.139
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		4.870.513.457	4.353.116.655
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		3.872.063.333	(151.423.516)
06	- Chi phí lãi vay		782.812.569	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		8.647.575.605	5.919.894.790
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		60.958.850.001	46.343.054.636
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.218.877.967)	(2.156.641.273)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(92.159.368.192)	(49.536.452.403)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		582.838.488	201.352.661
14	- Tiền lãi vay đã trả		(782.812.569)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.733.608.590)	(3.000.000.000)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(27.000.000)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(28.732.403.224)	(2.228.791.589)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(2.596.918.596)	(172.489.182)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(10.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	20.000.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(15.000.000.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.500.000.000	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được		627.936.667	155.281.050
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		2.531.018.071	(5.017.208.132)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		21.503.421.518	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(40.561.206.978)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(19.057.785.460)	-

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2023 VND	Quý I năm 2022 VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(45.259.170.613)	(7.245.999.721)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		84.333.145.863	32.837.885.421
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>39.073.975.250</u>	<u>25.591.885.700</u>

Bùi Thị Kim Vân  
Người lập biểu

Phạm Thị Kiều Trang  
Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lai  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2022

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

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

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

Tên viết tắt: ICON4.

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

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

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

#### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

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

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

#### Chu kỳ sản xuất kinh doanh:

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

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/03/2023, Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>	<u>Tình 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 Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Chi nhánh Công ty tại Hưng Yên	Hưng Yên	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động

Tại ngày 31/03/2023, Công ty có đầu tư vào các Công ty con, công ty liên kết như sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây Dựng IKCONS	Hà Nội	Đầu tư xây dựng	51%	51%
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Hà Nội	Kinh doanh, cho thuê bất động sản	66,27%	66,27%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2	Hà Nội	Đầu tư xây dựng	30%	30%

#### **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

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 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

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

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### **2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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 riêng.

### 2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

### 2.5. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

### 2.6. Các khoản nợ phải thu

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

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

### 2.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

## **2.8. Tài sản cố định**

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

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

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

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

## **2.9. Bất động sản đầu tư**

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	22-24 năm
--------------------------	-----------

## **2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

## **2.11. Chi phí trả trước**

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

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

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

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

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

#### 2.12. Các khoản nợ phải trả

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

#### 2.13. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

#### 2.14. Chi phí đi vay

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

#### 2.15. Chi phí phải trả

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

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

#### 2.16. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

#### 2.17. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

## **2.18. Doanh thu**

### *Doanh thu bán hàng*

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

### *Doanh thu cho thuê hoạt động*

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

### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.
- Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## **2.19. Giá vốn hàng bán**

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, dịch vụ, bất động sản đầu tư cho thuê trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng



bán, thanh lý BĐS đầu tư....) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

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

## **2.20. Chi phí tài chính**

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

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

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

## **2.21. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

### **a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.22. Các bên liên quan**

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

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

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

### 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	52.022.760	373.006.831
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.060.655.477	5.110.203.017
Các khoản tương đương tiền (*)	33.961.297.013	78.849.936.015
	<b>39.073.975.250</b>	<b>84.333.145.863</b>

(\*) Tại ngày 31/03/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng có giá trị là 33.961.297.013 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 6%/năm.

### 4. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
Công ty Cổ phần Trung Đô	4.830.848.115	-	5.364.859.918	-
Công ty CP Đầu tư bất động sản Taseco	84.281.811.749	-	147.780.443.445	-
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	19.540.672.211	-	19.540.672.211	-
Các đối tượng khác	85.003.870.242	(2.312.156.020)	85.210.177.852	(2.312.156.020)
	<b>193.657.202.317</b>	<b>(2.312.156.020)</b>	<b>257.896.153.426</b>	<b>(2.312.156.020)</b>
<b>b) Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>84.455.242.621</b>	<b>-</b>	<b>147.943.402.631</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	31/03/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>20.000.000.000</b>	-	<b>20.000.000.000</b>	-
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
	<b>20.000.000.000</b>	-	<b>20.000.000.000</b>	-

(\*) Tại ngày 31/03/2023, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có giá trị là 20.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 6%/năm.

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	31/03/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Trả trước cho người bán chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	8.556.140.391	-	4.521.346.864	-
Công ty Cổ phần kỹ thuật Hà Nội	1.605.160.590	-	4.626.743.220	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn HTM	10.671.107.970	-	10.671.107.970	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.5	11.887.593.690	-	12.813.434.787	-
Công ty CP Kiến trúc lập phương	2.240.000.000	-	2.240.000.000	-
Các đối tượng khác	17.307.287.617	-	16.212.030.047	-
	<b>52.267.290.258</b>	-	<b>51.084.662.888</b>	-
<b>b) Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>8.556.140.391</b>	-	<b>4.521.346.864</b>	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)

## 7. PHẢI THU KHÁC

	31/03/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Phải thu về tiền tạm ứng	20.998.194.193	-	20.961.618.493	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	20.000.000	-
Phải thu khác	11.492.494.758	-	11.491.962.784	-
- <i>Phải thu chi phí thi công vượt giao khoán</i>	8.984.174.025	-	8.984.174.025	-
- <i>Phải thu khác</i>	2.508.320.733	-	2.507.788.759	-
	<b>32.490.688.951</b>	<b>-</b>	<b>32.473.581.277</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	14.337.653.800	-	14.337.653.800	-
	<b>14.337.653.800</b>	<b>-</b>	<b>14.337.653.800</b>	<b>-</b>

## 8. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.240.610.830	-	1.240.610.830	-
Chi phí sản xuất kinh doanh	174.565.230.948	-	173.346.352.981	-
	<b>175.805.841.778</b>	<b>-</b>	<b>174.586.963.811</b>	<b>-</b>

## 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí công cụ dụng cụ	71.051.025	20.772.417
Chi phí chờ phân bổ	1.109.944.201	912.847.231
	<b>1.180.995.226</b>	<b>933.619.648</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	438.271.032	547.941.665
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	1.971.489.087	2.337.214.288
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.400.466.795	1.755.285.027
	<b>3.810.226.914</b>	<b>4.640.440.980</b>

**10. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	84.682.958.183	97.311.798.832	2.935.894.092	1.315.102.150	186.245.753.257
- Đầu tư XDCB hoàn thành	1.026.713.050	-	-	-	1.026.713.050
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>85.709.671.233</b>	<b>97.311.798.832</b>	<b>2.935.894.092</b>	<b>1.315.102.150</b>	<b>187.272.466.307</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	18.276.466.579	64.057.896.165	1.860.527.175	357.510.990	84.552.400.909
- Khấu hao trong năm	1.023.283.184	1.723.444.113	48.150.759	86.363.883	2.881.241.939
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>19.299.749.763</b>	<b>65.781.340.278</b>	<b>1.908.677.934</b>	<b>443.874.873</b>	<b>87.433.642.848</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	66.406.491.604	33.253.902.667	1.075.366.917	957.591.160	101.693.352.348
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>66.409.921.470</b>	<b>31.530.458.554</b>	<b>1.027.216.158</b>	<b>871.227.277</b>	<b>99.838.823.459</b>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/03/2023 là 6.199.646.631 đồng.

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 31/03/2023 là 73.346.719.636 đồng.

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	21.626.066.430	1.000.000.000	80.000.000	22.706.066.430
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>21.626.066.430</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>80.000.000</b>	<b>22.706.066.430</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	7.418.439.393	1.000.000.000	35.999.991	8.454.439.384
- Khấu hao trong năm	171.509.619	-	3.999.999	175.509.618
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.589.949.012</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>39.999.990</b>	<b>8.629.949.002</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	14.207.627.037	-	44.000.009	14.251.627.046
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>14.036.117.418</b>	<b>-</b>	<b>40.000.010</b>	<b>14.076.117.428</b>

## 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	208.498.209.570	208.498.209.570
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>208.498.209.570</b>	<b>208.498.209.570</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	58.059.851.875	58.059.851.875
- Khấu hao trong năm	1.813.761.900	1.813.761.900
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>59.873.613.775</b>	<b>59.873.613.775</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	150.438.357.695	150.438.357.695
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>148.624.595.795</b>	<b>148.624.595.795</b>

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/03/2023 bao gồm phần diện tích sàn văn phòng kinh doanh cho thuê thương mại tại Dự án 243A, Đê La Thành, quận Đống Đa, Hà Nội.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31/03/2023 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý. Tuy nhiên dựa trên giá thuê mặt bằng thực tế các tầng tại tòa nhà, Ban lãnh đạo công ty tin tưởng giá trị thực tế của tài sản không thấp hơn giá trị đang ghi nhận trên sổ sách kế toán.

## 13. TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN

	31/03/2023 VND	01/01/2023 VND
- 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 (1)	85.963.281.756	85.858.151.756
- Cải tạo thiết kế tầng 7	4.136.841.786	977.570.053
- Cải tạo sửa chữa tòa nhà ICON4	71.870.156	71.870.156
	<b>99.117.194.323</b>	<b>95.852.792.590</b>

### (1) Dự án Nhóm nhà ở Đông nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài:

- Nghị quyết lần thứ X năm 2020 ngày 23/12/2020 của Hội đồng Quản trị Công ty, thông qua việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương dự án đầu tư Xây dựng “nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu” tại phường Mộ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm với tổng mức đầu tư đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 2.220.000.000 VND (Hai nghìn hai trăm hai mươi tỷ đồng). Hiện nay Công ty đang xin điều chỉnh tổng mức đầu tư để trình thành phố phê duyệt theo văn bản số 92/ICON4-NHS/ĐT/2021 là 2.402 tỷ đồng. Thời gian thực hiện của dự án khoảng 60 tháng (đến hết năm 2025) chia làm 2 giai đoạn. Nguồn vốn đầu tư từ vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư 20,27% (485 tỷ), vốn vay ngân hàng và huy động hợp pháp khác: 79,81% (1.917 tỷ đồng).
- Mục đích: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng khu nhà ở thấp tầng (nhà vườn), khu hỗn hợp cao tầng (nhà ở, dịch vụ công cộng, văn phòng, khách sạn), nhà trẻ, bãi đỗ xe cao tầng kết hợp dịch vụ, cây xanh thuộc dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu.
- Công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư số: 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4-NHS Dự án “Nhóm nhà ở Đông Nam Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài” (nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu) ngày 10/12/2011 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS. Theo đó, hai bên đồng ý góp vốn cùng thực hiện dự án hoàn thành và phân chia sản phẩm theo tỷ lệ góp vốn.
- Đến tại thời điểm này, chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án do điều chỉnh quy mô dự án phải thực hiện bố trí quỹ đất 20% tại ô đất HH02 để đầu tư nhà ở xã hội theo dự án riêng đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận. Nội dung điều chỉnh chủ trương đầu tư bao gồm xin gia hạn tiến độ thực hiện, quy mô dự án, tổng mức đầu tư và một số các nội dung khác.

#### 14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		31/03/2023		01/01/2023		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>			<b>246.390.000.000</b>			<b>246.390.000.000</b>	
- Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	51,00%	51,00%	51.000.000.000	-	-	51.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	66,27%	66,27%	195.390.000.000	-	-	195.390.000.000	-
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>			<b>1.800.000.000</b>		<b>(1.800.000.000)</b>	<b>10.800.000.000</b>	<b>(1.800.000.000)</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	30,00%	30,00%	1.800.000.000	(1.800.000.000)		1.800.000.000	(1.800.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long (1)	30,00%	30,00%	-	-	-	9.000.000.000	-
<b>Các khoản đầu tư khác</b>			<b>10.580.000.000</b>		<b>(5.500.000.000)</b>	<b>10.580.000.000</b>	<b>(5.500.000.000)</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	7,50%	7,50%	1.080.000.000	-	-	1.080.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	8,00%	8,00%	4.000.000.000	-	-	4.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần SAHABAK (2)	5,00%	5,00%	5.500.000.000	(5.500.000.000)		5.500.000.000	(5.500.000.000)
			<b>258.770.000.000</b>		<b>(7.300.000.000)</b>	<b>267.770.000.000</b>	<b>(7.300.000.000)</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 các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

(2) Theo Công văn số 53/XD4-HDQT ngày 08/9/2009 Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 đồng ý tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần SAHABAK theo phương thức tham gia góp vốn thông qua Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội. Tỷ lệ góp vốn là 8% tổng số vốn điều lệ của Công ty Cổ phần SAHABAK tương ứng 8.000.000.000 VND, số vốn góp tại thời điểm 31/03/2023 là 5.500.000.000 đồng.



**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/03/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4.2	6.734.306.014	6.734.306.014	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	7.695.268.956	7.695.268.956	19.058.588.833	19.058.588.833
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Taseco	-	-	51.240.000.000	51.240.000.000
Các đối tượng khác	141.339.580.713	141.339.580.713	161.210.295.917	161.210.295.917
	<b>156.411.632.864</b>	<b>156.411.632.864</b>	<b>244.910.752.891</b>	<b>244.910.752.891</b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
	<b>9.519.687.301</b>	<b>9.519.687.301</b>	<b>60.636.799.533</b>	<b>60.636.799.533</b>
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)				

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội -CTCP	12.680.037.126	12.680.037.126
Công ty CP Đầu tư Xây dựng & XNK Việt Nam	15.467.340.786	15.467.340.786
Công ty Thành An 386	6.538.455.070	6.538.455.070
Các đối tượng khác	3.375.207.763	3.459.416.244
	<b>38.061.040.745</b>	<b>38.145.249.226</b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trích trước chi phí công trình	4.090.556.027	4.192.556.027
Chi phí phải trả khác	558.119.444	243.328.335
	<b>4.648.675.471</b>	<b>4.435.884.362</b>

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	2.409.462.245	475.472.476	1.827.322.369	-	1.057.612.352
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	9.289.206.299	-	4.733.608.590	-	4.555.597.709
Thuế thu nhập cá nhân	-	61.134.237	53.468.569	98.079.399	-	16.523.407
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	2.954.868	-	-	8.531.609	11.486.477	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.000.000	2.083.989	3.219.813	1.219.813	-	2.083.989
	<b>4.954.868</b>	<b>11.761.886.770</b>	<b>532.160.858</b>	<b>6.668.761.780</b>	<b>11.486.477</b>	<b>5.631.817.457</b>

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

#### 19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	7.093.241.599	6.742.285.227
	<b>7.093.241.599</b>	<b>6.742.285.227</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	132.257.109.375	133.931.250.000
	<b>132.257.109.375</b>	<b>133.931.250.000</b>

#### 20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	544.692.331	493.547.331
Bảo hiểm xã hội	62.630.349	-
Bảo hiểm y tế	11.259.326	-
Bảo hiểm thất nghiệp	5.004.145	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.686.202.502	1.740.802.502
Cổ tức lợi nhuận phải trả	652.348.304	652.348.304
Các khoản phải trả, phải nộp khác	36.936.717.965	37.698.708.567
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	3.043.364.282	3.043.364.282
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (1)	21.329.396.949	21.315.205.749
- Công ty cổ phần Thành Công E&C (2)	10.127.590.727	10.127.590.727
- Thù lao HĐQT và BKS	1.287.900.000	1.295.700.000
- Phải trả phải nộp khác	1.148.466.007	1.916.847.809
	<b>39.898.854.922</b>	<b>40.585.406.704</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Phải trả dài hạn khác	148.752.250	148.752.250
	<b>148.752.250</b>	<b>148.752.250</b>

(1): Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4 - NHS Dự án Nhóm nhà ở Đông nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài ngày 10/12/2011 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS với các điều khoản chi tiết như sau:

- Tỷ lệ góp: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 góp 70%, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS góp 30%;
- Tỷ lệ phân chia: Theo tỷ lệ vốn góp.

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

- + Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4: 6.195,5 m<sup>2</sup> đất thấp tầng, các công trình HH-1A, HH-1B, HH-2A, HH-2B, HH-3 đất và nhà ở cao tầng;
- + Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS: 2.547,5 m<sup>2</sup> diện tích đất thấp tầng, các công trình HH-1C và HH-1D đất và nhà ở cao tầng;

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

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

- + Phương án 2: Nếu không chuyển nhượng cho nhau thì 2 bên sẽ cùng đầu tư, kinh doanh hoặc chuyển nhượng cho bên thứ 3. Lợi nhuận thu được sẽ phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế.
- Chuyển nhượng vốn góp:
  - + Không bên nào được chuyển giao, chuyển nhượng phần vốn góp mà không có sự đồng ý bằng văn bản của bên kia;
  - + Nếu 1 trong 2 bên có nhu cầu chuyển nhượng vốn góp thì phải gửi văn bản cho bên kia để thông báo và bên còn lại được quyền ưu tiên nhận phần vốn góp đó. Trường hợp bên còn lại từ bỏ quyền nhận chuyển nhượng hoặc không có ý kiến trả lời bằng văn bản trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị thì bên có nhu cầu chuyển nhượng sẽ được chuyển nhượng cho bên thứ 3.
- Nguyên tắc tài chính:
  - + Toàn bộ hoạt động tài chính thực hiện trong quá trình hợp tác đầu tư theo quy định của Hợp đồng này được hạch toán độc lập so với các hoạt động tài chính khác của hai bên và không được sử dụng vào bất cứ mục đích nào khác;
  - + Hai bên cam kết chịu trách nhiệm về toàn bộ nghĩa vụ tài chính phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng này theo tỷ lệ vốn góp tương ứng của mỗi bên theo quy định hợp đồng (70-30);
  - + Việc giải ngân bất kỳ khoản tiền nào trong tài khoản để phục vụ Dự án phải được đại diện 2 bên chấp thuận và được thực hiện một cách minh bạch, rõ ràng, được hạch toán đầy đủ vào sổ sách kế toán tài chính theo đúng quy định của phụ lục;
  - + Mỗi bên chịu trách nhiệm thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí cho Nhà nước (nếu có) phát sinh từ các hoạt động theo tỷ lệ vốn góp tương ứng và khoản lợi nhuận phân chia từ hoạt động hợp tác đầu tư theo Hợp đồng này;
  - + Thống nhất là phần vốn còn thiếu để thực hiện Dự án (Chênh lệch thiếu giữa Tổng vốn đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt và Tổng vốn góp đầu tư của hai bên) sẽ được hai bên thống nhất huy động dưới các hình thức phù hợp.

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

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	01/01/2023		Trong năm		31/03/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	49.579.618.434	49.579.618.434	21.503.421.518	40.411.206.978	30.671.832.974	30.671.832.974
	300.000.000	300.000.000	-	150.000.000	150.000.000	150.000.000
	<b>49.879.618.434</b>	<b>49.879.618.434</b>	<b>21.503.421.518</b>	<b>40.561.206.978</b>	<b>30.821.832.974</b>	<b>30.821.832.974</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao	4.429.058.125	4.429.058.125	-	-	4.429.058.125	4.429.058.125
	<b>4.429.058.125</b>	<b>4.429.058.125</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.429.058.125</b>	<b>4.429.058.125</b>

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

(2) Khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1 với lãi suất 8% - 10,9 %/năm được thế chấp bằng tài sản đảm bảo.

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>320.000.000.000</b>	<b>38.745.329.455</b>	<b>28.799.678.164</b>	<b>387.545.007.619</b>
Tăng vốn trong năm trước	320.000.000.000	-	-	320.000.000.000
Phí tư vấn tăng vốn	-	(324.600.000)	-	(324.600.000)
Lãi trong năm trước	-	-	15.528.668.416	15.528.668.416
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	(108.000.000)	(108.000.000)
Thưởng Ban điều hành	-	-	(375.000.000)	(375.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>43.845.346.580</b>	<b>722.266.076.035</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>43.845.346.580</b>	<b>722.266.076.035</b>
Lãi trong năm nay	-	-	(877.813.754)	(877.813.754)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	(27.000.000)	(27.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>42.940.532.826</b>	<b>721.361.262.281</b>

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/03/2023	Tỷ lệ	01/01/2023	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	464.000.000.000	72,50%	464.000.000.000	72,50%
Đoàn Thị Phương Thảo	128.000.000.000	20,00%	128.000.000.000	20,00%
Đối tượng khác	48.000.000.000	7,50%	48.000.000.000	7,50%
	<b>640.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	640.000.000.000	320.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	640.000.000.000	320.000.000.000

**c) Cổ phiếu**

	31/03/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	64.000.000	64.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	64.000.000	64.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	64.000.000	64.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	64.000.000	64.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	64.000.000	64.000.000

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

**23. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.674.140.625	1.674.140.625
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.559.139.667	13.627.222.467
Doanh thu xây dựng	45.205.592.483	4.653.030.817
	<b>61.438.872.775</b>	<b>19.954.393.909</b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)	<b>45.440.679.573</b>	<b>766.058.593</b>

#### 24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.355.944.512	1.355.944.512
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.453.694.065	7.785.362.555
Giá vốn xây dựng	42.733.740.516	5.711.924.047
	<b>53.543.379.093</b>	<b>14.853.231.114</b>

#### 25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	627.936.667	151.423.516
	<b>627.936.667</b>	<b>151.423.516</b>
Trong đó: Doanh thu tài chính đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)	-	<b>83.178.084</b>

#### 26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	782.812.569	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính (*)	4.500.000.000	-
	<b>5.282.812.569</b>	<b>-</b>

(\*) Lỗ thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long.

#### 27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.346.735.882	2.097.379.220
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	203.735.854	6.243.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	544.231.260	672.437.095
Thuế, phí và lệ phí	119.457.581	26.294.935
Chi phí dịch vụ mua ngoài	449.849.370	184.348.020
Chi phí khác bằng tiền	440.517.595	361.424.025
	<b>4.104.527.542</b>	<b>3.348.126.795</b>



**28. THU NHẬP KHÁC**

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
	VND	VND
Thu nhập khác	675.562	284.985.579
	<b>675.562</b>	<b>284.985.579</b>

**29. CHI PHÍ KHÁC**

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
	VND	VND
Các khoản phạt, chậm nộp	14.579.554	-
Các khoản khác	-	471.243.444
	<b>14.579.554</b>	<b>471.243.444</b>

**30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(877.813.754)	1.718.201.651
Các khoản điều chỉnh tăng	57.566.554	471.243.444
- Chi phí không được trừ	57.566.554	471.243.444
Thu nhập chịu thuế TNDN	(820.247.200)	2.189.445.095
Giảm trừ thuế TNDN đã nộp đối với doanh thu bất động sản thu tiền 1 lần	-	(33.482.814)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>407.319.661</b>

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI**

**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.203.166.232	2.203.166.232
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>2.203.166.232</b>	<b>2.203.166.232</b>

**b) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	33.482.814
	<b>-</b>	<b>33.482.814</b>

### 32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	14.588.411.198
Chi phí nhân công	2.346.735.882	3.639.598.625
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.870.513.457	4.353.116.655
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.821.871.724	14.807.467.430
Chi phí khác bằng tiền	827.663.539	421.289.672
	<b>58.866.784.602</b>	<b>37.809.883.580</b>

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

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

### 34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	Công ty liên kết

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
	VND	VND
<b>Doanh thu</b>	<b>45.440.679.573</b>	<b>766.058.593</b>
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	45.205.592.483	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	-	711.942.877
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	118.260.798	-
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản quốc tế	116.826.292	54.115.716
<b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>	<b>9.829.565.427</b>	<b>781.555.270</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	-	(364.051.305)
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản quốc tế	1.637.682.433	1.145.606.575
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	8.000.973.902	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	190.909.092	-
<b>Cho vay</b>	<b>-</b>	<b>10.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	-	10.000.000.000
<b>Thu hồi gốc cho vay</b>	<b>-</b>	<b>20.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Mỹ	-	10.000.000.000
<b>Lãi cho vay</b>	<b>-</b>	<b>83.178.084</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Mỹ	-	50.328.768
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	-	32.849.316

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>84.455.242.621</b>	<b>147.943.402.631</b>
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	84.281.811.749	147.780.443.445
Công ty CP Xây dựng IKCONS	-	2.481.395
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	173.430.872	160.477.791
<b>Phải trả cho người bán ngắn hạn</b>	<b>9.519.687.301</b>	<b>60.636.799.533</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	6.734.306.014	6.734.306.014
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	188.252.519	1.488.252.519
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	-	51.240.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	210.000.000	-
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	2.387.128.768	1.174.241.000
<b>Trả trước người bán</b>	<b>8.556.140.391</b>	<b>4.521.346.864</b>
Công ty CP Xây dựng IKCONS	8.556.140.391	4.521.346.864

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

	Chức vụ	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
		VND	VND
<b>Thù lao Hội đồng quản trị</b>		<b>51.000.000</b>	<b>18.000.000</b>
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	-	6.000.000
Ông Đào Tiến Dương	Chủ tịch HĐQT	15.000.000	3.000.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên HĐQT	9.000.000	3.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	9.000.000	3.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	-	3.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	9.000.000	-
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên HĐQT	9.000.000	-
<b>Thù lao Ban kiểm soát</b>		<b>21.000.000</b>	<b>12.000.000</b>
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	9.000.000	6.000.000
Bà Vũ Thị Khánh Hà	Thành viên ban kiểm soát	6.000.000	3.000.000
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên ban kiểm soát	6.000.000	3.000.000

	Chức vụ	Quý I năm 2023 VND	Quý I năm 2022 VND
<b>Tiền lương, thu nhập của Tổng giám đốc và người quản lý khác</b>			
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	-	93.522.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Tổng giám đốc	158.450.000	-
Ông Nguyễn Đức Hà	Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	-	60.013.411
Ông Nguyễn Song Hà	Phó tổng giám đốc	126.850.000	-
Ông Ngô Sỹ Đức	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	-	47.959.012
Bà Phạm Thị Kiều Trang	Kế toán trưởng	76.650.641	-

### 35. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2022 do Công ty tự lập.

Bùi Thị Kim Vân  
Người lập biểu

Phạm Thị Kiều Trang  
Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lai  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2023

