

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**

**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 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 43

# 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

## 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 đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

### 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 về việc tăng vốn điều lệ, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 27/01/2021 về việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật.

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 15 ngày 27/01/2021 là: 320.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm hai 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 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 năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Kim Thành	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 14/01/2021)
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT không điều hành
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/10/2020, miễn nhiệm ngày 14/01/2021)
Bà Nguyễn Thị Hà	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/10/2020, miễn nhiệm ngày 14/01/2021)
Ông Đào Tiến Dương	Thành viên HĐQT không điều hành (Bổ nhiệm ngày 14/01/2021)
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 14/01/2021)
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT không điều hành (Bổ nhiệm ngày 14/01/2021)

#### Ban Kiểm soát

Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban
Ông Lâm Hoàng Đăng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/10/2020, miễn nhiệm ngày 14/01/2021)
Bà Vũ Thị Khánh Hà	Thành viên
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 14/01/2021)

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Đức Hà	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/10/2020, bổ nhiệm ngày 15/01/2021)
Ông Nguyễn Kim Thành	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/10/2020, miễn nhiệm ngày 15/01/2021)
Ông Nguyễn Văn Phi	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 28/12/2021)
Bà Đỗ Thị Bích Thủy	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 29/01/2021)
Ông Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 22/01/2021)



**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, 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 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 để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính 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 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. 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.

Thay mặt và đại diện doanh nghiệp,



**Nguyễn Đức Hà**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2022



Số: 80/2022/BCKT- 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 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 được lập ngày 26/02/2022, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**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 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 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 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 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 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. 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 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 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.

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 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 2021 cũng như 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 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.



A blue ink signature, likely belonging to Vũ Xuân Hùng, the auditor.

---

**Vũ Ngọc Ân****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0496-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 01/2022/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2022 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 26 tháng 02 năm 2022

---

**Vũ Xuân Hùng****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2022-137-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=100+130+140+150)	<b>100</b>		<b>453.457.650.447</b>	<b>537.833.571.865</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>32.837.885.421</b>	<b>35.801.745.444</b>
1. Tiền	111		24.337.885.421	12.301.745.444
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.500.000.000	23.500.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>231.100.429.429</b>	<b>281.523.740.015</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	167.210.409.832	180.579.985.097
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	14.729.365.491	37.126.455.512
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	10.400.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	42.647.847.892	67.704.493.192
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(3.887.193.786)	(3.887.193.786)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>188.925.880.269</b>	<b>220.176.691.841</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.7	188.925.880.269	220.176.691.841
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>593.455.328</b>	<b>331.394.565</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	359.216.814	256.794.333
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		227.143.890	67.505.608
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	7.094.624	7.094.624
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>410.118.966.257</b>	<b>414.341.032.810</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>14.337.653.800</b>	<b>46.500.000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	14.337.653.800	46.500.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>119.242.432.386</b>	<b>128.387.367.319</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	104.005.684.533	112.435.565.722
- Nguyên giá	222		185.892.962.085	281.117.375.434
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(81.887.277.552)	(168.681.809.712)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	15.236.747.853	15.951.801.597
- Nguyên giá	228		23.116.348.536	23.116.348.536
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.879.600.683)	(7.164.546.939)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.11</b>	<b>157.693.405.295</b>	<b>164.948.452.895</b>
1. Nguyên giá	231		208.498.209.570	208.498.209.570
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(50.804.804.275)	(43.549.756.675)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>94.626.356.882</b>	<b>90.334.691.188</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	94.626.356.882	90.334.691.188
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.13</b>	<b>15.648.846.211</b>	<b>21.148.846.211</b>
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		11.880.000.000	11.880.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		9.500.000.000	9.500.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.731.153.789)	(231.153.789)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8.570.271.683</b>	<b>9.475.175.197</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	6.233.174.195	7.004.146.453
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	2.337.097.488	2.471.028.744
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>863.576.616.704</b>	<b>952.174.604.675</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021


NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>476.031.609.085</b>	<b>584.265.057.987</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>335.255.044.335</b>	<b>436.670.979.287</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	213.916.973.705	224.677.871.249
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	40.230.513.669	40.052.533.746
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	13.113.252.594	11.889.946.511
4. Phải trả người lao động	314		4.695.462.647	20.134.231.698
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	9.039.564.548	61.104.865.425
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	6.704.212.502	6.696.562.500
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	44.422.474.160	46.758.529.208
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	1.359.251.258	23.583.099.698
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.773.339.252	1.773.339.252
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>140.776.564.750</b>	<b>147.594.078.700</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.19	140.627.812.500	147.324.375.000
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	148.752.250	269.703.700
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>387.545.007.619</b>	<b>367.909.546.688</b>
<b>(400 = 410+430)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.22</b>	<b>387.545.007.619</b>	<b>367.909.546.688</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		320.000.000.000	320.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		320.000.000.000	320.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		38.745.329.455	38.805.329.455
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		28.799.678.164	9.104.217.233
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		9.104.217.233	5.459.759.762
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		19.695.460.931	3.644.457.471
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>863.576.616.704</b>	<b>952.174.604.675</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

Người lập biểu



Nguyễn Hữu Toàn

Kế toán trưởng



Ngô Sỹ Đức

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Hà

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	163.612.494.257	283.539.010.834
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	163.612.494.257	283.539.010.834
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	147.851.341.715	257.056.110.691
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>15.761.152.542</b>	<b>26.482.900.143</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	934.600.080	11.156.643
7. Chi phí tài chính	22	6.4	7.682.922.979	5.615.521.517
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.182.922.979	5.615.521.517
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	-	43.621.455
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	15.876.626.982	14.884.674.782
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> <b>{30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>(6.863.797.339)</b>	<b>5.950.239.032</b>
12. Thu nhập khác	31	6.6	33.122.359.573	1.451.130.632
13. Chi phí khác	32	6.6	1.494.926.574	2.328.085.863
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>	<b>6.6</b>	<b>31.627.432.999</b>	<b>(876.955.231)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> <b>(50 = 30+40)</b>	<b>50</b>		<b>24.763.635.660</b>	<b>5.073.283.801</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	4.832.243.473	1.217.770.477
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	133.931.256	133.931.252
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>19.797.460.931</b>	<b>3.721.582.072</b>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	615,48	214,89

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hữu Toàn

Ngô Sỹ Đức



Nguyễn Đức Hà



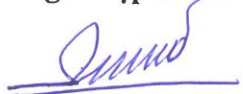
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021


CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		24.763.635.660	5.073.283.801
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		17.435.521.186	16.436.671.360
- Các khoản dự phòng	03		5.500.000.000	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(22.822.346.631)	(1.317.429.370)
- Chi phí lãi vay	06		2.182.922.979	5.615.521.517
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		27.059.733.194	25.808.047.308
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		46.715.490.900	80.713.580.619
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		31.250.811.572	38.858.126.885
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(89.786.073.462)	(207.987.425.125)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		668.549.777	4.788.766.752
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.312.221.654)	(8.606.786.478)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.351.701.729)	(826.082.911)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(148.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		12.244.588.598	(67.399.772.950)
<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		(5.453.094.160)	(38.993.083.357)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		22.013.636.364	1.306.272.727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(52.400.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		42.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		854.857.615	11.156.643
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		7.015.399.819	(37.675.653.987)
<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		-	159.954.545.455
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	72.088.341.159
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(22.223.848.440)	(97.519.578.703)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(22.223.848.440)	134.523.307.911
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(2.963.860.023)	29.447.880.974
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		35.801.745.444	6.353.864.470
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	32.837.885.421	35.801.745.444

Người lập biểu



Nguyễn Hữu Toàn

Kế toán trưởng



Ngô Sỹ Đức

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Hà



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**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 về việc tăng vốn điều lệ, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 27/01/2021 về việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật.

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 15 ngày 27/01/2021 là: 320.000.000.000 đồng  
(*Bằng chữ: Ba trăm hai 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 31/12/2021 là 77 người (số lao động tại ngày 31/12/2020 là 90 người).

**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

Hoạt động kinh doanh chính trong 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2021, 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 Xây dựng số 2	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Xây dựng số 3	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Xây dựng số 4	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Xây dựng số 5	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Xây dựng số 7	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Xây dựng số 8	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Xây dựng số 9	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Xây dựng giao thông và hạ tầng	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Công nghệ và Hạ tầng	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
Ban Quản lý dự án Đông Nam đường Tố Hữu	Hà Nội	Đầu tư dự án	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 Giang	Bắc Giang	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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)**

Ngày 30/12/2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành các Nghị quyết Hội đồng Quản trị (từ Nghị quyết số 26/2021/NQ-HĐQT đến Nghị quyết số 38/2021/NQ-HĐQT) về việc chấm dứt hoạt động của các Xí nghiệp (XN2; XN3; XN4; XN5; XN7; XN8; XN9; XN Xây dựng Giao thông và Hạ tầng; XN Phát triển Công nghệ và Hạ tầng); BQL Dự án Đông Nam đường Tô Hữu; các Chi nhánh (Chi nhánh Bắc Giang; CN Đà Nẵng; CN Hưng Yên). Tại thời điểm ngày 31/12/2021, Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý để giải thể các Xí nghiệp, Chi nhánh và Ban Quản lý này.

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có đầu tư vào các Công ty liên kết như sau:

<b>Tên Công ty</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>Tỷ lệ góp vốn</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2	Hà Nội	Đầu tư Xây dựng	30%	30%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 Thăng Long	Hà Nội	Đầu tư Xây dựng	30%	30%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.5	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư Xây dựng	30%	30%

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

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 là có thể so sánh được.

**2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****2.1 Kỳ kế toán năm**

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

**2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính 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 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

**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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**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:

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính 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.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính 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 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 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 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 giá gốc trên Báo cáo tài chính.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

***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.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, Công ty liên kết, các khoản đầu tư 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.

***Các khoản cho vay***

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

**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:

	<b>Thời gian khấu hao</b> (Số năm)
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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**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:

**Thời gian khấu hao**  
(Số năm)

Nhà cửa và vật kiến trúc

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.

**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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

*Công cụ, dụng cụ*

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

*Chi phí sửa chữa tài sản cố định*

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

Các khoản Nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ 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

**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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

**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 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.

**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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**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 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 phân 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; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu cho thuê tài sản 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.

**Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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.

**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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

**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.

**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.

**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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Tiền mặt	40.479.118	4.603.581.515
Tiền gửi ngân hàng	24.297.406.303	7.698.163.929
Các khoản tương đương tiền	8.500.000.000	23.500.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	8.500.000.000	23.500.000.000
<b>Tổng</b>	<b>32.837.885.421</b>	<b>35.801.745.444</b>

(\*): Khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam với lãi suất 3%/năm.

**5.2 Phải thu của khách hàng**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>167.210.409.832</b>	<b>180.579.985.097</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Hải Hà	-	5.513.499.500
Công ty Cổ phần Trung Đô	5.364.859.918	10.232.342.188
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng chuyên ngành của Tổng cục Hải Quan	-	9.776.897.683
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	54.482.583.430	-
Các đối tượng khác	107.362.966.484	155.057.245.726
<b>Trong đó: Phải thu các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</b>	<b>56.355.456.670</b>	<b>22.425.043.411</b>
<b>Tổng</b>	<b>167.210.409.832</b>	<b>180.579.985.097</b>

**5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng số 4.2	-	20.626.458.270
Công ty Cổ phần ĐT và XD số 4 Vạn Xuân	129.196.398	888.539.614
Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng Cenco	734.756.415	5.059.138.777
Công ty CPTM số 1 T.long	1.475.934.000	1.475.934.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng 3	1.531.483.082	-
Cty Kiến Trúc Lập Phương	2.097.738.675	-
Các đối tượng khác	8.760.256.921	9.076.384.851
<b>Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</b>	<b>129.196.398</b>	<b>21.514.997.884</b>
<b>Tổng</b>	<b>14.729.365.491</b>	<b>37.126.455.512</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.4 Phải thu về cho vay**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>10.400.000.000</b>	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (1)	10.000.000.000	-
Ông Khúc Trường Sơn (2)	400.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>10.400.000.000</b>	-
<i>Trong đó, phải thu các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>10.000.000.000</i>	-

- (1) Hợp đồng cho vay tiền giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 4 và Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phú Mỹ ngày 19/11/2021. Số tiền: 10.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 03 tháng. Lãi suất 5,5%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động cho Công ty.
- (2) Hợp đồng cho vay tiền giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 4 và Ông Khúc Trường Sơn ngày 27/4/2021. Số tiền: 400.000.000 VND. Thời hạn vay: 06 tháng. Lãi suất: 5,5%/năm.

**5.5 Phải thu khác**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>42.647.847.892</b>	<b>(3.887.192.967)</b>	<b>67.704.493.192</b>	<b>(3.887.192.967)</b>
Ký cược, ký quỹ	72.892.000	-	216.640.000	-
Tạm ứng	23.912.756.609	-	33.221.143.980	-
Phải thu khác	18.662.199.283	-	34.266.709.212	-
<i>Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO</i>	-	-	<i>13.404.938.236</i>	-
<i>Phải thu chi phí thi công vượt giao khoán</i>	<i>14.036.591.075</i>	<i>(3.887.192.967)</i>	<i>14.075.086.475</i>	<i>(3.887.192.967)</i>
<i>Lãi vay</i>	<i>79.742.465</i>	-	-	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>4.545.865.743</i>	-	<i>6.786.684.501</i>	-
<b>Dài hạn</b>	<b>14.337.653.800</b>	-	<b>46.500.000</b>	-
Ký cược, ký quỹ	46.500.000	-	46.500.000	-
Tập đoàn Công ty nghiệp than khoáng sản Việt Nam	14.291.153.800	-	-	-
<i>Trong đó: Phải thu bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>419.914.786</i>	-	<i>13.760.058.501</i>	-
<b>Tổng</b>	<b>56.985.501.692</b>	<b>(3.887.192.967)</b>	<b>67.750.993.192</b>	<b>(3.887.192.967)</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.6 Nợ xấu**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	3.887.193.786	-	3.887.193.786	-
<b>Dự phòng phải thu khó đòi</b>	<b>3.887.193.786</b>	<b>-</b>	<b>3.887.193.786</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>	<b>Quá hạn 6 tháng-1 năm</b>	<b>Quá hạn 1-2 năm</b>	<b>Quá hạn 2-3 năm</b>	<b>Quá hạn trên 3 năm</b>
Cục Dự trữ Quốc Gia				2.315.591.330
Xí nghiệp thi công cơ giới				1.557.001.617
Các khoản nợ xấu khác				14.600.839
<b>Tổng</b>				<b>3.887.193.786</b>

**5.7 Hàng tồn kho**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
Nguyên liệu, vật liệu	1.906.325.898	-	1.876.351.660	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	1.794.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	187.019.554.371	-	218.298.546.181	-
<b>Tổng</b>	<b>188.925.880.269</b>	<b>-</b>	<b>220.176.691.841</b>	<b>-</b>

(\*): Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
TT điều hành dầu khí phía nam	12.835.432.715	-	16.006.584.847	-
Công trình CT1 Hoàng Cầu	17.452.338.793	-	17.971.284.660	-
Gói thầu 35 tầng - Dự án Smile Building	21.202.415.654	-	22.375.592.029	-
Công trình Vinacomin Quảng Ninh	7.455.375.811	-	8.403.734.727	-
Công trình KĐT mới Nghĩa Đô	12.753.637.155	-	12.753.637.155	-
Các công trình khác	115.320.354.243	-	140.787.712.763	-
<b>Tổng</b>	<b>187.019.554.371</b>	<b>-</b>	<b>218.298.546.181</b>	<b>-</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.8 Chi phí trả trước**

	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>359.216.814</b>	<b>256.794.333</b>
Chi phí chờ phân bổ	359.216.814	256.794.333
<b>Dài hạn</b>	<b>6.233.174.195</b>	<b>7.004.146.453</b>
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.904.249.575	1.416.507.207
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	1.371.143.350	4.003.807.157
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.957.781.270	1.583.832.089
	<b>6.592.391.009</b>	<b>7.260.940.786</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.9 Tài sản cố định hữu hình**

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
					Tổng
Số dư tại 01/01/2021	84.352.837.732	187.858.192.516	8.454.251.262	452.093.924	281.117.375.434
Tăng trong năm	-	1.113.738.466	-	47.690.000	1.161.428.466
Mua trong năm	-	1.113.738.466	-	47.690.000	1.161.428.466
Giảm trong năm	-	95.408.302.250	977.539.565	-	96.385.841.815
Thanh lý, nhượng bán	-	95.408.302.250	977.539.565	-	96.385.841.815
Số dư tại 31/12/2021	84.352.837.732	93.563.628.732	7.476.711.697	499.783.924	185.892.962.085
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2021	13.000.911.358	147.071.200.444	8.454.251.262	155.446.648	168.681.809.712
Tăng trong năm	2.937.715.044	6.438.131.734	-	89.573.064	9.465.419.842
Khấu hao trong năm	2.937.715.044	6.438.131.734	-	89.573.064	9.465.419.842
Giảm trong năm	-	95.282.412.437	977.539.565	-	96.259.952.002
Thanh lý, nhượng bán	-	95.282.412.437	977.539.565	-	96.259.952.002
Số dư tại 31/12/2021	15.938.626.402	58.226.919.741	7.476.711.697	245.019.712	81.887.277.552
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2021	71.351.926.374	40.786.992.072	-	296.647.276	112.435.565.722
Tại 31/12/2021	68.414.211.330	35.336.708.991	-	254.764.212	104.005.684.533

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2021 là 11.098.770.431 VND (tại ngày 01/01/2021: 106.087.821.506 VND).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.10 Tài sản cố định vô hình**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu	TSCĐ vô hình khác	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2021	22.036.348.536	1.000.000.000	80.000.000	23.116.348.536
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>22.036.348.536</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>80.000.000</b>	<b>23.116.348.536</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2021	6.160.546.940	1.000.000.000	3.999.999	7.164.546.939
Tăng trong năm	699.053.748	-	15.999.996	715.053.744
Khấu hao trong năm	699.053.748	-	15.999.996	715.053.744
Giảm trong năm	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>6.859.600.688</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>19.999.995</b>	<b>7.879.600.683</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2021	15.875.801.596	-	76.000.001	15.951.801.597
Tại 31/12/2021	15.176.747.848	-	60.000.005	15.236.747.853

**5.11 Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	01/01/2021	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2021
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	208.498.209.570	-	-	208.498.209.570
- Nhà	208.498.209.570	-	-	208.498.209.570
Giá trị hao mòn lũy kế	43.549.756.675	7.255.047.600	-	50.804.804.275
- Nhà	43.549.756.675	7.255.047.600	-	50.804.804.275
Giá trị còn lại	164.948.452.895	(7.255.047.600)	-	157.693.405.295
- Nhà	164.948.452.895	(7.255.047.600)	-	157.693.405.295

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2021 bao gồm phần diện tích sàn văn phòng kinh doanh cho thuê thương mại tại Dự án 243A, Đê La Thành, quận Đống Đa, Hà Nội. Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư là 10.166.748.784 đồng, giá vốn tương ứng với hoạt động này là 7.919.686.524 đồng.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2021 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

	31/12/2021		01/01/2021	
	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 (1)	8.945.200.625	8.945.200.625	9.087.033.974	9.087.033.974
Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu (2)	85.515.520.169	85.515.520.169	81.107.021.126	81.107.021.126
Công trình tại Chi nhánh Đà Nẵng	47.115.932	47.115.932	47.115.932	47.115.932
Cải tạo thiết kế tầng 7	21.650.000	21.650.000	21.650.000	21.650.000
Cải tạo tầng 1 tòa nhà ICON4	96.870.156	96.870.156	71.870.156	71.870.156
<b>Tổng</b>	<b>94.626.356.882</b>	<b>94.626.356.882</b>	<b>90.334.691.188</b>	<b>90.334.691.188</b>

*Đơn vị tính: VND***(1) Dự án tòa nhà đa năng ICON4 - 243A Đê La Thành**

- Địa điểm xây dựng: 243A Đê La Thành - Đống Đa - Hà Nội;
- Mục đích xây dựng: Làm trụ sở làm việc của Công ty; văn phòng cho thuê và nhà ở cho thuê;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 669.659.772.471 VND;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Công ty; Vốn vay từ các nguồn vốn phù hợp với dự án; Vốn huy động của các tổ chức, cá nhân thuê văn phòng và căn hộ trả trước;
- Đến thời điểm hiện tại chưa có quyết toán dự án hoàn thành.

**(2) 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 Mỗ 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). Thời gian thực hiện của dự án khoảng 60 tháng (đến năm 2025) chia làm 2 giai đoạn. Nguồn vốn đầu tư từ vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư 20,27% (450 tỷ), vốn vay ngân hàng và huy động hợp pháp khác: 79,73% (1.770 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 về 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

		Tỷ lệ		31/12/2021		01/01/2021		Đơn vị tính: VND	
Đầu tư vào	Quyền	Giá gốc	Giá trị	Giá gốc	Giá trị	Giá gốc	Giá trị	Giá gốc	Giá trị
Công ty	biểu quyết		hợp lý		hợp lý		hợp lý		hợp lý
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>									
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	30,0%	11.880.000.000	(231.153.789)	1.800.000.000	11.880.000.000	1.800.000.000	(231.153.789)	11.880.000.000	(231.153.789)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	30,0%	9.000.000.000	-	9.000.000.000	-	9.000.000.000	-	9.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	30,0%	1.080.000.000	-	1.080.000.000	-	1.080.000.000	-	1.080.000.000	-
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>									
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	8,0%	4.000.000.000	(5.500.000.000)	4.000.000.000	9.500.000.000	4.000.000.000	-	9.500.000.000	-
Công ty Cổ phần SAHABAK (**)	5,0%	5.500.000.000	(5.500.000.000)	5.500.000.000	5.500.000.000	5.500.000.000	-	5.500.000.000	-
<b>Tổng</b>		<b>21.380.000.000</b>	<b>(5.731.153.789)</b>	<b>21.380.000.000</b>	<b>21.380.000.000</b>	<b>21.380.000.000</b>	<b>(5.731.153.789)</b>	<b>21.380.000.000</b>	<b>(231.153.789)</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.

(\*\*): Theo Công văn số 53/XD4-HĐQT 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 31/12/2020 là 5.500.000.000 VND.





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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	2.337.097.488	2.471.028.744
<b>Tổng</b>	<b>2.337.097.488</b>	<b>2.471.028.744</b>

**5.15 Phải trả người bán**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<b>Ngắn hạn</b>	<b>213.916.973.705</b>	<b>213.916.973.705</b>	<b>224.677.871.249</b>	<b>224.677.871.249</b>
Công ty VINVEST- HQHN.	-	-	22.384.897.730	22.384.897.730
Công ty cổ phần Eurowindow	1.354.212.796	1.354.212.796	3.548.479.796	3.548.479.796
Công ty CP TID	8.527.509.292	8.527.509.292	8.527.509.292	8.527.509.292
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Số 4.2	6.917.075.202	6.917.075.202	-	-
Công ty TNHH Xây dựng và phát triển hạ tầng Ánh Dương	46.272.136.324	46.272.136.324	-	-
Các đối tượng khác	150.846.040.091	150.846.040.091	190.216.984.431	190.216.984.431
<b><i>Trong đó: Phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i></b>	<b>7.415.202.322</b>	<b>7.415.202.322</b>	<b>836.763.538</b>	<b>836.763.538</b>
<b>Tổng</b>	<b>213.916.973.705</b>	<b>213.916.973.705</b>	<b>224.677.871.249</b>	<b>224.677.871.249</b>

**5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	9.707.011.800	12.087.759.060
Công ty CP Đầu tư Xây dựng & XNK VN	15.467.340.786	16.676.726.763
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	8.517.706.013	4.749.592.853
<b>Tổng</b>	<b>40.230.513.669</b>	<b>40.052.533.746</b>
<b><i>Trong đó, người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i></b>	<b>456.085.757</b>	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.17 Thuế và các khoản phải nộp/phải thu Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2021
<b>Phải nộp</b>	<b>11.889.946.511</b>	<b>10.333.589.446</b>	<b>9.110.283.363</b>	<b>13.113.252.594</b>
Thuế giá trị gia tăng	5.810.042.387	5.005.257.078	7.217.380.021	3.597.919.444
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.926.690.474	4.832.243.473	1.351.701.729	9.407.232.218
Thuế thu nhập cá nhân	151.129.661	98.598.303	145.367.021	104.360.943
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	325.252.629	323.596.629	1.656.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.083.989	72.237.963	72.237.963	2.083.989
<b>Phải thu</b>	<b>7.094.624</b>	-	-	<b>7.094.624</b>
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	7.094.624	-	-	7.094.624

**5.18 Chi phí phải trả**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>9.039.564.548</b>	<b>61.104.865.425</b>
Trích trước chi phí dự án 243 Đê La Thành	5.862.075.583	6.941.013.286
Chi phí kiểm toán	90.000.000	227.272.727
Trích trước chi phí công trình	3.087.488.965	53.936.579.412
<b>Tổng</b>	<b>9.039.564.548</b>	<b>61.104.865.425</b>
<b>Trong đó: Phải trả các bên liên quan</b>		<b>27.976.817.863</b>
<i>(Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	-	-

**5.19 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	6.704.212.502	6.696.562.500
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	140.627.812.500	147.324.375.000
<b>Tổng</b>	<b>147.332.025.002</b>	<b>154.020.937.500</b>
<i>Trong đó, doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>147.324.375.000</i>	<i>154.020.937.500</i>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.20 Phải trả khác**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>44.422.474.160</b>	<b>46.758.529.208</b>
Kinh phí công đoàn	556.153.405	589.347.219
Bảo hiểm xã hội	-	4.146.674.385
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.916.782.324	1.588.228.068
Bảo hiểm y tế	-	25.900.758
Bảo hiểm thất nghiệp	-	11.511.448
Các khoản phải trả, phải nộp khác	41.949.538.431	40.396.867.330
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>653.240.424</i>	<i>653.240.424</i>
<i>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội</i>	<i>3.184.644.097</i>	<i>2.938.234.097</i>
<i>Vay không tính lãi</i>	<i>-</i>	<i>82.103.700</i>
<i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (1)</i>	<i>20.390.234.554</i>	<i>18.218.794.654</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư CNC (2)</i>	<i>3.621.158.379</i>	<i>3.621.158.379</i>
<i>Công ty cổ phần Thành Công E&amp;C (3)</i>	<i>10.127.590.727</i>	<i>10.127.590.727</i>
<i>Thù lao HĐQT và BKS</i>	<i>1.301.100.000</i>	<i>991.399.244</i>
<i>Lãi vay</i>	<i>164.550.157</i>	<i>295.566.178</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>2.507.020.093</i>	<i>3.468.779.927</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>148.752.250</b>	<b>269.703.700</b>
Phải trả dài hạn khác	148.752.250	269.703.700
<b>Tổng</b>	<b>44.571.226.410</b>	<b>47.028.232.908</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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.20 Phải trả khác (Tiếp theo)****- 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 Đầu tư CNC về khoản ứng trước tiền để nhận chuyển nhượng tầng 1,2,3,4 tại tòa nhà 243A Đê La Thành nhưng không thực hiện hợp đồng.

(3): 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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		Phát sinh trong năm		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>1.359.251.258</b>	<b>1.359.251.258</b>	-	<b>22.223.848.440</b>	<b>23.583.099.698</b>	<b>23.583.099.698</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGDI	-	-	-	12.932.277.402	12.932.277.402	12.932.277.402
Công ty CP Đầu tư Xây dựng NHS	-	-	-	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000
Vay cán bộ công nhân viên Công ty (1)	1.359.251.258	1.359.251.258	-	2.291.571.038	3.650.822.296	3.650.822.296
<b>Tổng</b>	<b>1.359.251.258</b>	<b>1.359.251.258</b>	-	<b>22.223.848.440</b>	<b>23.583.099.698</b>	<b>23.583.099.698</b>

(1): Vay cán bộ công nhân viên Công ty: lãi suất 7,5%/năm. Thời gian: từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.22 Vốn chủ sở hữu**

**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng	Đơn vị tính: VND
<b>Số dư tại 01/01/2020</b>	<b>160.000.000.000</b>	<b>38.850.784.000</b>	<b>25.969.960.334</b>	<b>(28.945.325.173)</b>	<b>195.875.419.161</b>	
Lãi trong năm trước	-	-	-	3.721.582.072	3.721.582.072	
Tăng vốn	160.000.000.000	(45.454.545)	-	-	159.954.545.455	
Sử dụng quỹ đầu tư phát triển để bù đắp lỗ lũy kế	-	-	(25.969.960.334)	25.969.960.334	-	
Hoàn nhập thù lao HĐQT theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020	-	-	-	409.000.000	409.000.000	
Hoàn nhập cổ tức phải trả năm 2015	-	-	-	8.000.000.000	8.000.000.000	
Phụ cấp HĐQT năm 2020	-	-	-	(51.000.000)	(51.000.000)	
<b>Số dư tại 31/12/2020</b>	<b>320.000.000.000</b>	<b>38.805.329.455</b>	<b>-</b>	<b>9.104.217.233</b>	<b>367.909.546.688</b>	
<b>Số dư tại 01/01/2021</b>	<b>320.000.000.000</b>	<b>38.805.329.455</b>	<b>-</b>	<b>9.104.217.233</b>	<b>367.909.546.688</b>	
Phí tư vấn tăng vốn	-	(60.000.000)	-	-	(60.000.000)	
Lãi trong năm	-	-	-	19.797.460.931	19.797.460.931	
Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	-	(102.000.000)	(102.000.000)	
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>320.000.000.000</b>	<b>38.745.329.455</b>	<b>-</b>	<b>28.799.678.164</b>	<b>387.545.007.619</b>	





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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	196.009.000.000	86.800.000.000
Nguyễn Kim Thành	-	46.999.000.000
Nguyễn Thu Hằng	-	25.000.000.000
Nguyễn Thị Hà	-	31.500.000.000
Đoàn Thị Phương Thảo	64.000.000.000	-
Vốn góp của đối tượng khác	59.991.000.000	129.701.000.000
<b>Tổng</b>	<b>320.000.000.000</b>	<b>320.000.000.000</b>

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	320.000.000.000	160.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	160.000.000.000
Vốn góp tại cuối năm	320.000.000.000	320.000.000.000
Lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>32.000.000</b>	<b>32.000.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>32.000.000</b>	<b>32.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	32.000.000	32.000.000
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>32.000.000</b>	<b>32.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	32.000.000	32.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

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

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	6.692.744.318	6.696.562.500
Doanh thu bán hàng hóa	26.410.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	52.778.229.902	60.018.490.900
Doanh thu hoạt động xây dựng	104.115.110.037	216.823.957.434
<b>Tổng</b>	<b>163.612.494.257</b>	<b>283.539.010.834</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	5.423.778.048	4.655.751.994
Giá vốn bán hàng hóa	26.410.000	-
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	35.055.783.695	37.197.992.259
Giá vốn hoạt động xây dựng	107.345.369.972	215.202.366.438
<b>Tổng</b>	<b>147.851.341.715</b>	<b>257.056.110.691</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	934.600.080	11.156.643
<b>Tổng</b>	<b>934.600.080</b>	<b>11.156.643</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền vay	2.182.922.979	5.615.521.517
Dự phòng đầu tư tài chính	5.500.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>7.682.922.979</b>	<b>5.615.521.517</b>

**6.5 Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	-	<b>43.621.455</b>
Chi phí bằng tiền khác	-	43.621.455
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>15.876.626.982</b>	<b>14.884.674.782</b>
Chi phí nhân viên quản lý	10.467.906.044	8.437.522.059
Chi phí vật liệu quản lý	23.655.607	137.306.804
Chi phí đồ dùng văn phòng	8.795.182	12.415.500
Chi phí khấu hao TSCĐ và công cụ dụng cụ	2.753.101.603	2.380.277.452
Thuế phí và lệ phí	291.641.214	461.270.291
Chi phí dịch vụ mua ngoài	974.940.634	810.260.705
Chi phí bằng tiền khác	1.356.586.698	2.645.621.971
<b>Tổng</b>	<b>15.876.626.982</b>	<b>14.928.296.237</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**6.6 Thu nhập khác/ Chi phí khác**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thanh lý công cụ dụng cụ	4.615.783.018	-
Xử lý công nợ	6.182.143.384	
Thu thanh lý tài sản cố định hữu hình	22.013.636.364	1.306.272.727
Thu nhập khác	310.796.807	144.857.905
<b>Tổng</b>	<b>33.122.359.573</b>	<b>1.451.130.632</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Lãi chậm nộp thuế, phạt vi phạm về thuế	67.237.963	1.685.224.844
Giá trị còn lại tài sản cố định	125.889.813	-
Chi phí thanh lý vật tư	1.284.470.485	5.250.000
Chi phí khác	17.328.313	637.611.019
<b>Tổng</b>	<b>1.494.926.574</b>	<b>2.328.085.863</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>31.627.432.999</b>	<b>(876.955.231)</b>

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN</b>	<b>24.763.635.660</b>	<b>5.073.283.801</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	67.237.963	1.685.224.844
- Chi phí không hợp lệ	67.237.963	1.685.224.844
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Tổng lợi nhuận kế toán tính thuế TNDN</b>	<b>24.830.873.623</b>	<b>6.758.508.645</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	4.966.174.725	1.351.701.729
Giảm trừ thuế TNDN đã nộp đối với doanh thu bất động sản thu tiền 1 lần	133.931.252	133.931.252
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>4.832.243.473</b>	<b>1.217.770.477</b>

Các Báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo Quyết định cuối cùng của Cơ quan thuế.

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	133.931.256	133.931.252
<b>Tổng</b>	<b>133.931.256</b>	<b>133.931.252</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	19.797.460.931	3.721.582.072
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	102.000.000	51.000.000
Thù lao hội đồng quản trị	102.000.000	51.000.000
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>19.695.460.931</b>	<b>3.670.582.072</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	32.000.000	17.080.822
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>615,48</b>	<b>214,89</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC****7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan****Giao dịch với các cổ đông chủ chốt**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	Lương và thù lao	1.326.275.575	1.603.493.869

**Chi tiết theo từng đối tượng:**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị</b>			
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT	357.000.000	335.000.000
Ông Trần Xuân Hùng	Phó Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm thành viên và Phó Chủ tịch HĐQT ngày 15/10/2020)	-	19.500.000
Ông Nguyễn Kim Thành	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 14/01/2021)	-	9.500.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên	12.000.000	9.500.000
Ông Nguyễn Song Hà	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 25/6/2020)	-	6.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 25/6/2020)	12.000.000	3.500.000
Ông Đào Tiến Dương	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 14/01/2021)	12.000.000	-
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 14/01/2021)	12.000.000	-
<b>Tổng</b>		<b>405.000.000</b>	<b>383.000.000</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2020</u> <u>VND</u>
<b>Thù lao thành viên Ban Kiểm soát</b>			
Bà Trần Thị Loan	Trưởng BKS	24.000.000	19.000.000
Bà Vũ Thị Khánh Hà	Thành viên BKS	12.000.000	9.500.000
Ông Ngô Xuân Vinh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/10/2020)	-	9.500.000
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 14/01/2021)	12.000.000	-
<b>Tổng</b>		<b>48.000.000</b>	<b>38.000.000</b>
<b>Tiền lương của TGD và người quản lý khác</b>			
<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2020</u> <u>VND</u>
Ông Nguyễn Đức Hà	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/10/2020; bổ nhiệm ngày 15/01/2021)	298.162.572	264.777.469
Ông Nguyễn Kim Thành	Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 15/10/2020; miễn nhiệm ngày 15/01/2021)	13.021.276	71.551.020
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 26/02/2020)	-	23.411.060
Bà Đỗ Thị Bích Thủy	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 29/01/2021)	22.050.000	275.442.440
Ông Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 22/01/2021)	22.050.000	280.678.520
Ông Nguyễn Văn Phi	Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 15/12/2020, Miễn nhiệm ngày 28/12/2021)	265.926.000	-
Ngô Sỹ Đức	Người công bố thông tin	252.065.727	266.633.360
<b>Tổng</b>		<b>873.275.575</b>	<b>1.182.493.869</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)****Số dư với các bên liên quan**

Công ty Cổ phần Bất động sản TASECO trở thành Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 từ ngày 21/01/2021. Do đó, chúng tôi trình bày bổ sung số dư các bên liên quan là các Công ty chịu ảnh hưởng hoặc có ảnh hưởng đến Công ty mẹ (Công ty Cổ phần Bất động sản TASECO) tại thời điểm ngày 01/01/2021.

Các khoản phải thu	Mối quan hệ	Tính chất	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>1. Phải thu khách hàng</b>			<b>56.355.456.670</b>	<b>22.425.043.411</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 Vạn Xuân	Công ty liên kết	Bán hàng	1.462.098.701	3.842.845.961
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Số 4.2	Công ty liên kết	Bán hàng	390.942.280	390.942.280
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	Cùng ảnh hưởng bởi Công ty mẹ	Bán hàng	54.482.583.430	-
Công ty CP Quản lý Bất động sản Quốc tế	Cùng ảnh hưởng bởi Công ty mẹ	Bán hàng	19.832.259	-
Công ty CP Thương mại Hải Hà	Cùng ảnh hưởng bởi Công ty mẹ	Bán hàng	-	5.513.499.500
Công ty CP Dịch vụ Hàng không Thăng long	Có ảnh hưởng đến Công ty mẹ	Bán hàng	-	12.677.755.670
<b>2. Trả trước cho người bán</b>			<b>129.196.398</b>	<b>21.514.997.884</b>
Công ty Cổ phần ĐT &XD số 4.2	Công ty liên kết	Trả trước	-	20.626.458.270
Công ty CPĐT và XD số 4 Vạn Xuân	Công ty liên kết	Trả trước	129.196.398	888.539.614
<b>3. Phải thu khác</b>			<b>419.914.786</b>	<b>13.760.058.501</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	Công ty mẹ	Ủy thác	-	13.404.938.236
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Số 4.2	Công ty liên kết	Phải thu khác	260.869.365	260.869.365
Công ty CPĐT và XD số 4 Vạn Xuân	Công ty liên kết	Phải thu khác	94.250.900	94.250.900
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Cùng ảnh hưởng bởi Công ty mẹ	Lãi vay	64.794.521	-
<b>4. Phải thu về cho vay</b>			<b>10.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Cùng ảnh hưởng bởi Công ty mẹ	Cho vay	10.000.000.000	-



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

<b>Các khoản phải trả</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất</b>	<b>31/12/2021 VND</b>	<b>01/01/2021 VND</b>
<b>1. Phải trả người bán</b>			<b>7.415.202.322</b>	<b>836.763.538</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	Công ty liên kết	Mua hàng	91.610.338	91.610.338
Công ty Cổ phần ĐT & XD số 4.2	Công ty liên kết	Mua hàng	6.917.075.202	-
Công ty CP Quản lý Bất động sản Quốc tế	Cùng ảnh hưởng bởi Công ty mẹ	Mua hàng	406.516.782	745.153.200
<b>2. Người mua trả tiền trước</b>			<b>456.085.757</b>	<b>-</b>
Công ty CP Dịch vụ Hàng không Thăng long	Có ảnh hưởng đến Công ty mẹ	Bán hàng	456.085.757	-
<b>3. Chi phí phải trả</b>			<b>-</b>	<b>27.976.817.863</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	Công ty liên kết	Mua hàng	-	27.517.474.897
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 Vạn Xuân	Công ty liên kết	Mua hàng	-	459.342.966
<b>4. Doanh thu chưa thực hiện</b>			<b>147.324.375.000</b>	<b>154.020.937.500</b>
Công ty CP Dịch vụ Hàng không Thăng long	Có ảnh hưởng đến Công ty mẹ	Nhận tiền bán hàng	147.324.375.000	154.020.937.500

**Giao dịch các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất</b>	<b>Năm 2021 VND</b>	<b>Năm 2020 VND</b>
<b>Mua hàng</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	Công ty liên kết	Mua hàng	-	5.281.062.450
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Taseco	Cổ đông lớn	Mua hàng	-	24.608.681.818
Công ty CP Quản lý Bất động sản Quốc tế	Có ảnh hưởng đến Công ty mẹ	Mua hàng	4.378.427.713	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**7.1 Thông tin với các bên liên quan (Tiếp theo)**

**Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)**

Công ty Cổ phần Bất động sản TASECO trở thành Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 từ ngày 21/01/2021. Do đó, chúng tôi trình bày giao dịch đối với các bên liên quan là các Công ty chịu ảnh hưởng hoặc có ảnh hưởng đến Công ty mẹ (Công ty Cổ phần Bất động sản TASECO) trong năm 2020 bằng 0.

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Bán hàng</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Bán hàng	-	169.098.640
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	Cùng ảnh hưởng bởi Công ty mẹ	Bán hàng	163.796.584	-
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	Cùng ảnh hưởng bởi Công ty mẹ	Bán hàng	80.630.628.748	-
Công ty CP Dịch vụ Hàng không Thăng long	Có ảnh hưởng đến Công ty mẹ	Bán hàng	4.266.238.079	-
Công ty CP Dịch vụ Hàng không Thăng long	Có ảnh hưởng đến Công ty mẹ	Phân bổ doanh thu chưa thực hiện	6.696.562.500	-
<b>Ủy thác</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Cổ đông lớn	Ủy thác	-	38.404.938.236
<b>Cho vay</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ suất ăn Hàng không	Có ảnh hưởng đến Công ty mẹ	Cho vay	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ suất ăn Hàng không	Có ảnh hưởng đến Công ty mẹ	Trả vay	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ suất ăn Hàng không	Có ảnh hưởng đến Công ty mẹ	Lãi vay	88.150.685	-
Công ty CP Dịch vụ Hàng không Thăng Long	Có ảnh hưởng đến Công ty mẹ	Cho vay	22.000.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ Hàng không Thăng Long	Có ảnh hưởng đến Công ty mẹ	Trả vay	22.000.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ Hàng không Thăng Long	Có ảnh hưởng đến Công ty mẹ	Lãi vay	43.095.891	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Cùng ảnh hưởng bởi Công ty mẹ	Cho vay	10.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Cùng ảnh hưởng bởi Công ty mẹ	Lãi vay	64.794.521	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Cho vay	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Trả vay	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Lãi vay	51.684.931	-



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**7.2 Báo cáo bộ phận**

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

*Đơn vị tính: VND*

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

Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 như sau:

*Đơn vị tính: VND*

	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ và bán hàng	Kinh doanh bất động sản	Tổng
<b>DOANH THU</b>				
Doanh thu	216.823.957.434	60.018.490.900	6.696.562.500	283.539.010.834
Giá vốn	215.202.366.438	37.197.992.259	4.655.751.994	257.056.110.691
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>1.621.590.996</b>	<b>22.820.498.641</b>	<b>2.040.810.506</b>	<b>26.482.900.143</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>				
Kết quả bộ phận	1.621.590.996	22.820.498.641	2.040.810.506	26.482.900.143
Lãi tiền gửi	-	-	-	11.156.643
Chi phí tài chính	-	-	-	(5.615.521.517)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng	-	-	-	(14.928.296.237)
Lợi nhuận khác	-	-	-	(876.955.231)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	(1.351.701.729)
<b>Lợi nhuận trong năm</b>				<b>3.721.582.072</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ và bán hàng	Kinh doanh bất động sản	Tổng
<b>TÀI SẢN</b>				
Tài sản cố định				119.242.432.386
Bất động sản đầu tư	-	-	157.693.405.295	157.693.405.295
Hàng tồn kho				188.925.880.269
Tài sản không phân bổ				397.714.898.754
<b>Tổng tài sản</b>				<b>863.576.616.704</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>				
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	-	147.332.025.002	147.332.025.002
Phải trả tiền vay				1.359.251.258
Nợ phải trả không thể phân bổ				327.340.332.825
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>476.031.609.085</b>

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ và bán hàng	Kinh doanh bất động sản	Tổng
<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<b>TÀI SẢN</b>				
Tài sản cố định				128.387.367.319
Bất động sản đầu tư	-	-	164.948.452.895	164.948.452.895
Hàng tồn kho				220.176.691.841
Tài sản không thể phân bổ				438.662.092.620
<b>Tổng tài sản</b>				<b>952.174.604.675</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>				
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	-	154.020.937.500	154.020.937.500
Phải trả tiền vay				23.583.099.698
Nợ phải trả không thể phân bổ				406.661.020.789
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>584.265.057.987</b>

**7.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Toàn

Kế toán trưởng

Ngô Sỹ Đức

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2022

Tổng Giám đốc

Nguyễn Đức Hà - TP. HÀ NỘI