



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Quý IV/2022

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty Cổ phần được Cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng số 4 thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội. Công ty được Bộ Xây dựng phê duyệt Phương án tại Quyết định số 2075/QĐ-BXD ngày 26/12/2005. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103010772 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 09/02/2006, đăng ký thay đổi các lần, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 06/4/2010 về việc chuyển mã số doanh nghiệp 0103010772 sang mã số doanh nghiệp 0100105574, đăng ký thay đổi lần thứ 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	(Bổ nhiệm 09/04/2022, trước đó là thành viên HĐQT)
Ông: Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT	(Miễn nhiệm ngày 09/04/2022)
Bà: Cao Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	
Ông: Nguyễn Đức Hà	Thành viên HĐQT	
Ông: Nguyễn Đức Lai	Thành viên HĐQT	(Bổ nhiệm ngày 09/04/2022)
Ông: Đặng Duy Khôi	Thành viên HĐQT	(Bổ nhiệm ngày 09/04/2022)
Ông: Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT	(Miễn nhiệm ngày 09/04/2022)

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	(Bổ nhiệm ngày 09/04/2022)
Ông Nguyễn Đức Hà	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 09/04/2022)
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 27/06/2022)

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		972.258.467.888	453.457.650.447
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	119.739.200.238	32.837.885.421
111	1. Tiền		15.889.264.223	24.337.885.421
112	2. Các khoản tương đương tiền		103.849.936.015	8.500.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	55.000.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		55.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		612.167.858.673	231.100.429.429
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	336.215.811.848	167.210.409.832
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	54.280.393.109	14.729.365.491
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		181.200.000.000	10.400.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	42.783.809.736	42.647.847.892
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.312.156.020)	(3.887.193.786)
140	IV. Hàng tồn kho	9	183.349.813.480	188.925.880.269
141	1. Hàng tồn kho		183.349.813.480	188.925.880.269
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.001.595.497	593.455.328
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	1.023.440.137	359.216.814
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		973.200.492	227.143.890
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	4.954.868	7.094.624

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		481.500.050.894	411.933.843.583
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		14.337.653.800	14.337.653.800
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	14.337.653.800	14.337.653.800
220	II. Tài sản cố định		183.095.007.026	119.242.432.386
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	110.153.039.445	104.005.684.533
222	- Nguyên giá		205.469.159.656	185.892.962.085
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(95.316.120.211)	(81.887.277.552)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	72.941.967.581	15.236.747.853
228	- Nguyên giá		81.571.588.382	23.116.348.536
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.629.620.801)	(7.879.600.683)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	150.438.357.695	157.693.405.295
231	- Nguyên giá		208.498.209.570	208.498.209.570
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(58.059.851.875)	(50.804.804.275)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	96.045.723.235	94.626.356.882
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		96.045.723.235	94.626.356.882
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	5	15.468.796.889	17.463.723.537
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		9.772.696.889	13.463.723.537
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		11.196.100.000	9.500.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(5.500.000.000)	(5.500.000.000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		22.114.512.249	8.570.271.683
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	5.460.990.838	6.233.174.195
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32	3.275.113.395	2.337.097.488
269	3. Lợi thế thương mại	18	13.378.408.016	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.453.758.518.782	865.391.494.030

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		615.909.072.018	476.031.609.085
310	I. Nợ ngắn hạn		475.383.646.993	335.255.044.335
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	311.545.631.707	213.916.973.705
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	38.151.910.276	40.230.513.669
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	14.445.589.743	13.113.252.594
314	4. Phải trả người lao động		5.755.807.828	4.695.462.647
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	4.535.884.362	9.039.564.548
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	6.742.285.227	6.704.212.502
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	42.362.030.164	44.422.474.160
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	50.071.168.434	1.359.251.258
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.773.339.252	1.773.339.252
330	II. Nợ dài hạn		140.525.425.025	140.776.564.750
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	133.931.250.000	140.627.812.500
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	1.446.804.400	148.752.250
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	5.147.370.625	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		837.849.446.764	389.359.884.945
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	837.849.446.764	389.359.884.945
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		640.000.000.000	320.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		640.000.000.000	320.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		38.420.729.455	38.745.329.455
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		44.052.633.044	30.614.555.490
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		22.062.466.605	10.919.094.559
421b	LNST chưa phân phối năm nay		21.990.166.439	19.695.460.931
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		115.376.084.265	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.453.758.518.782	865.391.494.030



Bùi Thị Kim Vân
Người lập biểu



Phạm Thị Kiều Trang
Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lai
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	488.559.339.644	88.469.185.444	626.410.537.109	163.612.494.257
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		488.559.339.644	88.469.185.444	626.410.537.109	163.612.494.257
11	3. Giá vốn hàng bán	25	454.268.402.353	80.300.784.706	571.148.211.972	147.851.341.715
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		34.290.937.291	8.168.400.738	55.262.325.137	15.761.152.542
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26	3.852.314.286	203.460.664	5.092.290.546	934.600.080
22	6. Chi phí tài chính	27	2.325.207.572	5.500.000.000	4.213.563.600	7.682.922.979
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>529.502.556</i>	<i>-</i>	<i>2.381.458.483</i>	<i>2.182.922.979</i>
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	10.820.477.929	4.316.572.795	27.669.877.435	15.876.626.982
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		24.997.566.076	(1.444.711.393)	28.471.174.648	(6.863.797.339)
31	9. Thu nhập khác	29	25.122.074	6.275.110.173	1.271.768.235	33.122.359.573
32	10. Chi phí khác	30	4.354.261.561	(10.000.000)	6.072.708.731	1.494.926.574
40	11. Lợi nhuận khác		(4.329.139.487)	6.285.110.173	(4.800.940.496)	31.627.432.999
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		20.668.426.589	4.840.398.780	23.670.234.152	24.763.635.660
51	13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	3.721.749.571	934.424.219	5.663.734.291	4.832.243.473
52	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32	45.828.502	33.482.814	(938.015.907)	133.931.256
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		16.900.848.516	3.872.491.747	18.944.515.768	19.797.460.931
61	16. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		12.507.793.725	3.872.491.747	15.188.027.460	19.797.460.931
62	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		4.393.054.791	-	3.756.488.308	-
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	194	120	317	615

Thư

Bùi Thị Kim Vân
Người lập biểu

Phạm Thị Kiều Trang

Phạm Thị Kiều Trang
Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lai
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		23.670.234.152	24.763.635.660
	2. Điều chỉnh cho các khoản		12.887.516.984	2.296.097.534
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		17.909.750.450	17.435.521.186
03	- Các khoản dự phòng		(1.575.037.766)	5.500.000.000
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(5.828.654.183)	(22.822.346.631)
06	- Chi phí lãi vay		2.381.458.483	2.182.922.979
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		36.557.751.136	27.059.733.194
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(195.843.005.441)	46.715.490.900
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		5.576.066.789	31.250.811.572
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		94.937.415.351	(89.786.073.462)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(14.048.957.556)	668.549.777
14	- Tiền lãi vay đã trả		(2.381.458.483)	(2.312.221.654)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.856.950.644)	(1.351.701.729)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(350.708.334)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(79.409.847.182)	12.244.588.598
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(107.109.952.185)	(5.453.094.160)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		736.363.637	22.013.636.364
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(21.600.000.000)	(52.400.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	42.000.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.092.290.546	854.857.615
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(122.881.298.002)	7.015.399.819

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tình trạng
Xí nghiệp Xây dựng số 1	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Xây dựng số 2	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã giải thể
Xí nghiệp Xây dựng số 3	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã giải thể

Xí nghiệp Xây dựng số 4	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã giải thể
Xí nghiệp Xây dựng số 5	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã giải thể
Xí nghiệp Xây dựng số 7	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã giải thể
Xí nghiệp Xây dựng số 8	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã giải thể
Xí nghiệp Xây dựng số 9	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã giải thể
Xí nghiệp Xây dựng giao thông và hạ tầng	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã giải thể
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 giải thể
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 giải thể
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

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 Tố Hữu; các Chi nhánh (Chi nhánh Bắc Giang; CN Đà Nẵng; CN Hưng Yên). Tại thời điểm ngày 31/12/2022, 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 Tố Hữu; Chi nhánh Bắc Giang đã hoàn thành thủ tục giải thể. Đối với các Chi nhánh còn lại (Chi nhánh Hưng Yên, Chi nhánh Đà Nẵng), Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý để giải thể các Chi nhánh này.

Tại ngày 31/12/2022, 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	Đầu tư xây dựng	66,27%	66,27%
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%

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.5. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

2.6. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.7. Hàng tồn kho

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

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

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

2.8. Tài sản cố định

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

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

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

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

2.9. Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 22-24 năm

2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.11. Chi phí trả trước

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

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

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

- Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.
- Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 3 năm.

2.12. Các khoản nợ phải trả

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

2.13. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

2.14. Chi phí đi vay

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

2.15. Chi phí phải trả

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

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

2.16. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.17. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2.18. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu cho thuê hoạt động

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.19. Giá vốn hàng bán

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

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

2.20. Chi phí tài chính

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

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

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

2.21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; 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. Lãi trên cổ phiếu

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

2.23. Các bên liên quan

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

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

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

2.24. Thông tin bộ phận

Doanh thu và chi phí từng lĩnh vực kinh doanh của Công ty đã được thuyết minh chi tiết tại các thuyết minh tương ứng, đồng thời toàn bộ hoạt động của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

(*) Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng có giá trị 103.849.936.015 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại.

4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo nội dung có số dư lớn				
Đài Tiếng nói Việt Nam	11.136.522.052	-	11.136.522.052	-
VOV - CT VTC				
Công ty cổ phần Tập Đoàn Công Nghiệp Than - Khoáng Sản Việt Nam	5.289.333.146	-	5.289.333.146	-
Công ty Cổ phần Trung Đô	5.364.859.918	-	5.364.859.918	-
Công ty CP Đầu tư bất động sản Taseco	147.780.443.445	-	-	-
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	19.540.672.211	-	54.482.583.430	-
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Vạn Thành	78.067.504.146	-	-	-
Công ty CP Đầu Tư phát triển Bắc Hà	10.377.960.434	-	10.377.960.434	-
Các đối tượng khác	58.658.516.496	-	80.559.150.852	-
	336.215.811.848	-	167.210.409.832	-
c) Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
	147.940.921.236	-	1.872.873.240	-
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)				

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	55.000.000.000	-	-	-
	55.000.000.000	-	-	-

Tại ngày 31/12/2022, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có giá trị 55.000.000.000 VND được gửi tại các Ngân hàng thương mại.

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Trả trước cho người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
Công ty Kiến Trúc Lập Phương	2.240.000.000	-	2.097.738.675	-
Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng Cenco	-	-	734.756.415	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng 3	-	-	1.531.483.082	-
Công ty Cổ phần kỹ thuật Hà Nội	4.626.743.220	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn HTM	10.671.107.970	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.5	12.813.434.787	-	-	-
Các đối tượng khác	23.929.107.132	-	10.365.387.319	-
	54.280.393.109	-	14.729.365.491	-
b) Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	-	-	-	-

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về tiền tạm ứng	21.618.453.426	-	23.912.756.609	-
Ký cược, ký quỹ	774.080.807	-	72.892.000	-
Phải thu khác	20.391.275.503	-	18.662.199.283	(3.887.192.967)
- <i>Phải thu chi phí thi công vượt giao khoán</i>	8.984.174.025	-	14.075.086.475	(3.887.192.967)
- <i>Lãi dự thu</i>	8.159.696.281	-	-	-
- <i>Phải thu khác</i>	3.247.405.197	-	4.587.112.808	-
	42.783.809.736	-	42.647.847.892	(3.887.192.967)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	14.337.653.800	-	14.337.653.800	-
	14.337.653.800	-	14.337.653.800	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	7.768.904.105	-	325.663.886	-

8. NỢ XẤU

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Cục dự trữ Quốc gia	-	-	2.315.591.330	-
Xí nghiệp thi công cơ giới	-	-	1.557.001.617	-
Các khoản khác	-	-	14.600.839	-
Công ty CP Sahabak	2.312.156.020	-	-	-
	2.312.156.020	-	3.887.193.786	-

9. HÀNG TỒN KHO

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	183.756.812	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	839.683.325	359.216.814
	1.023.440.137	359.216.814
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.432.776.262	1.904.249.575
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	3.517.783.286	1.371.143.350
Chi phí trả trước dài hạn khác	510.431.290	2.957.781.270
	5.460.990.838	6.233.174.195

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	84.352.837.732	93.563.628.732	7.476.711.697	499.783.924	185.892.962.085
- Mua trong năm	731.214.102	3.818.170.100	4.991.873.739	963.960.135	10.505.218.076
- Đầu tư XDCB hoàn thành	4.985.860.278	-	-	-	4.985.860.278
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	6.462.789.965	505.828.889	2.025.441.818	-	8.994.060.672
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(4.861.850.546)	(47.090.909)	(4.908.941.455)
Số dư cuối năm	96.532.702.077	97.887.627.721	9.632.176.708	1.416.653.150	205.469.159.656
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	15.938.626.402	58.226.919.741	7.476.711.697	245.019.712	81.887.277.552
- Khấu hao trong năm	3.296.663.045	6.307.901.520	198.986.546	136.131.621	9.939.682.732
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	5.840.145.814	505.828.889	2.025.441.818	-	8.371.416.521
- Phân loại lại	468.419.717	(468.419.717)	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(4.861.850.546)	(20.406.048)	(4.882.256.594)
Số dư cuối năm	25.543.854.978	64.572.230.433	4.839.289.515	360.745.285	95.316.120.211
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	68.414.211.330	35.336.708.991	-	254.764.212	104.005.684.533
Tại ngày cuối năm	70.988.847.099	33.315.397.288	4.792.887.193	1.055.907.865	110.153.039.445

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	22.036.348.536	1.000.000.000	80.000.000	23.116.348.536
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	58.420.239.846	-	35.000.000	58.455.239.846
Số dư cuối năm	80.456.588.382	1.000.000.000	115.000.000	81.571.588.382
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	6.859.600.688	1.000.000.000	19.999.995	7.879.600.683
- Khấu hao trong năm	699.020.122	-	15.999.996	715.020.118
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	35.000.000	35.000.000
Số dư cuối năm	7.558.620.810	1.000.000.000	70.999.991	8.629.620.801
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	15.176.747.848	-	60.000.005	15.236.747.853
Tại ngày cuối năm	72.897.967.572	-	44.000.009	72.941.967.581

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	208.498.209.570	208.498.209.570
Số dư cuối năm	<u>208.498.209.570</u>	<u>208.498.209.570</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	50.804.804.275	50.804.804.275
- Khấu hao trong năm	7.255.047.600	7.255.047.600
Số dư cuối năm	<u>58.059.851.875</u>	<u>58.059.851.875</u>
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	157.693.405.295	157.693.405.295
Tại ngày cuối năm	<u>150.438.357.695</u>	<u>150.438.357.695</u>

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2022 bao gồm phần diện tích sàn văn phòng kinh doanh cho thuê thương mại tại Dự án 243A, Đê La Thành, quận Đống Đa, Hà Nội.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2022 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý. Tuy nhiên dựa trên giá thuê mặt bằng thực tế các tầng tại tòa nhà, Ban lãnh đạo công ty tin tưởng giá trị thực tế của tài sản không thấp hơn giá trị đang ghi nhận trên sổ sách kế toán.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	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⁾	85.858.151.756	85.515.520.169
- Công trình khác	192.930.645	47.115.932
- Cải tạo tòa nhà 243 A	-	25.000.000
- Cải tạo thiết kế tầng 7	977.570.053	21.650.000
- Cải tạo tầng 1 tòa nhà ICON4	71.870.156	71.870.156
	<u>96.045.723.235</u>	<u>94.626.356.882</u>

⁽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 Mỹ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm với tổng mức đầu tư đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 2.220.000.000 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 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 hợp nhất 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.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
Công ty Cổ phần đầu tư Xây lắp Ánh Sáng Việt	5.512.295.076	5.512.295.076	5.512.295.076	5.512.295.076
Công ty cổ phần Eurowindow	315.049.254	315.049.254	1.354.212.796	1.354.212.796
Công ty TNHH BOHO Decor	19.058.588.833	19.058.588.833	-	-
Công ty TNHH Lâm sản Việt Lang	10.174.934.342	10.174.934.342	-	-
Công ty TNHH Đầu tư phát triển vật liệu mới và công nghệ cao H.P.T	7.858.962.793	7.858.962.793	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Phục Hưng 7	16.928.256.690	16.928.256.690	-	-
Công Ty Cổ Phần Vninvest - Đầu Tư Và Xây Dựng Đô Thị	15.988.536.343	15.988.536.343	-	-
Công ty CP Đầu tư bất động sản Taseco	51.240.000.000	51.240.000.000	-	-
Công ty CP TID	-	-	8.527.509.292	8.527.509.292
Các đối tượng khác	184.469.008.376	184.469.008.376	198.522.956.541	198.522.956.541
	311.545.631.707	311.545.631.707	213.916.973.705	213.916.973.705
b) Phải trả người bán là các bên liên quan	9.396.799.533	9.396.799.533	10.627.158.808	10.627.158.808
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)				

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	12.680.037.126	9.707.011.800
Công ty CP Đầu tư Xây dựng & XNK VN	15.467.340.786	15.467.340.786
Công ty Cổ phần Trung Tâm thương mại Lotte Việt Nam - Chi nhánh Vinh	24.587.074	2.310.306.733
Công ty Thành An 386-CT nâng cấp QL1-Bình Định-Xí nghiệp cơ giới	6.538.455.070	6.538.455.070
Các đối tượng khác	3.441.490.220	6.207.399.280
	38.151.910.276	40.230.513.669
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	-	456.085.757

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	3.597.919.444	4.192.755.265	104.387.205	5.381.212.464	-	2.513.849.450
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	9.407.232.218	5.593.545.431	323.983.248	3.856.950.644	-	11.467.810.253
Thuế thu nhập cá nhân	-	104.360.943	474.375.187	193.657.925	433.969.247	-	338.424.808
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	7.094.624	1.656.000	380.262.704	-	377.778.948	2.954.868	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	2.083.989	4.119.600.576	123.421.243	4.121.600.576	2.000.000	125.505.232
	7.094.624	13.113.252.594	14.760.539.163	745.449.621	14.171.511.879	4.954.868	14.445.589.743

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trích trước chi phí dự án 243 Đê La Thành	-	4.358.768.750
Trích trước chi phí kiểm toán	330.000.000	90.000.000
Trích trước chi phí công trình VTC	3.950.485.027	3.950.485.027
Trích trước chi phí công trình Cam Ranh	-	-
Trích trước chi phí công trình khác	255.399.335	640.310.771
	4.535.884.362	9.039.564.548

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng	6.742.285.227	6.704.212.502
	6.742.285.227	6.704.212.502
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng	133.931.250.000	140.627.812.500
	133.931.250.000	140.627.812.500

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	515.177.331	556.153.405
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.770.802.502	1.916.782.324
Cổ tức lợi nhuận phải trả	2.144.012.474	653.240.424
Các khoản phải trả, phải nộp khác	37.932.037.857	41.296.298.007
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	3.184.644.097	3.184.644.097
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (1)	21.315.205.749	20.390.234.554
- Công ty Cổ phần Đầu tư CNC	-	3.621.158.379
- Công ty cổ phần Thành Công E&C (2)	10.127.590.727	10.127.590.727
- Thù lao HĐQT và BKS	1.328.100.000	1.301.100.000
- Phải trả phải nộp khác	1.976.497.284	2.671.570.250
	42.362.030.164	44.422.474.160
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	148.752.250	148.752.250
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.298.052.150	-
	1.446.804.400	148.752.250

(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 m² đất thấp tầng, các công trình HH-1A, HH-1B, HH-2A, HH-2B, HH-3 đất và nhà ở cao tầng;
 - + Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS: 2.547,5 m² diện tích đất thấp tầng, các công trình HH-1C và HH-1D đất và nhà ở cao tầng;Đối với sản phẩm không thể phân chia được thì 2 bên thống nhất là có 2 phương án phân chia như sau:
 - + Phương án 1: Hai bên thống nhất sẽ chuyển nhượng cho nhau theo giá thỏa thuận;
 - + Phương án 2: Nếu không chuyển nhượng cho nhau thì 2 bên sẽ cùng đầu tư, kinh doanh hoặc chuyển nhượng cho bên thứ 3. Lợi nhuận thu được sẽ phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế.
 - 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 Đội Cấn, Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội ngày 12/7/2014 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Thành Công E&C.

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2022		Trong năm		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
Vay cá nhân ⁽¹⁾	1.359.251.258	1.359.251.258	1.500.000.000	2.859.251.258	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1 ⁽²⁾	-	-	122.227.847.634	72.648.229.200	49.579.618.434	49.579.618.434
Ngân hàng TMCP Quân đội	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-
- Chi nhánh Thăng Long ⁽³⁾	-	-	491.550.000		491.550.000	491.550.000
Nợ dài hạn ngân hàng đến hạn trả						
	1.359.251.258	1.359.251.258	129.219.397.634	80.507.480.458	50.071.168.434	50.071.168.434
b) Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1 ⁽²⁾	-	-	4.829.058.125	400.000.000	4.429.058.125	4.429.058.125
Ngân hàng TMCP Quân đội	-	-	957.750.000	239.437.500	718.312.500	718.312.500
- Chi nhánh Thăng Long	-	-	-	-	-	-
Nợ thuế tài chính dài hạn						
	-	-	5.786.808.125	639.437.500	5.147.370.625	5.147.370.625
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	(122.227.847.634)	(72.648.229.200)	(49.579.618.434)	(49.579.618.434)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						
	-	-			(44.432.247.809)	(44.432.247.809)

(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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	320.000.000.000	38.805.329.455	9.104.217.233	-	367.909.546.688
Lãi trong năm trước	-	-	19.797.460.931	-	19.797.460.931
Trả thù lao của Hội đồng quản trị	-	-	(102.000.000)	-	(102.000.000)
Phí tư vấn tăng vốn	-	(60.000.000)	-	-	(60.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	320.000.000.000	38.745.329.455	28.799.678.164	-	387.545.007.619
Số dư đầu năm nay	320.000.000.000	38.745.329.455	30.614.555.490	-	389.359.884.945
Tăng vốn trong năm nay (*)	320.000.000.000	-	-	49.000.000.000	369.000.000.000
Lãi trong năm nay	-	-	15.188.027.460	3.756.488.308	18.944.515.768
Trả thù lao của Hội đồng quản trị	-	-	(230.769.469)	(119.938.865)	(350.708.334)
Phí tư vấn tăng vốn	-	(324.600.000)	-	-	(324.600.000)
Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành	-	-	(477.000.000)	(98.000.000)	(575.000.000)
Đánh giá lại công ty liên kết	-	-	(1.042.180.437)	-	(1.042.180.437)
Tăng do hợp nhất	-	-	-	62.837.534.822	62.837.534.822
Số dư cuối năm nay	640.000.000.000	38.420.729.455	44.052.633.044	115.376.084.265	837.849.446.764

(*) Trong kỳ, Công ty thực hiện tăng vốn theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/NQ/2022/NQ-DHĐCĐ ngày 09/4/2022.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022	Tỷ lệ	01/01/2022	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	392.018.000.000	61,25%	196.009.000.000	61,25%
Đoàn Thị Phương Thảo	128.000.000.000	20,00%	64.000.000.000	20,00%
Đối tượng khác	119.982.000.000	18,75%	59.991.000.000	18,75%
Cộng	640.000.000.000	100%	320.000.000.000	100%

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

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

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	64.000.000	32.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	64.000.000	32.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	64.000.000	32.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	64.000.000	32.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	64.000.000	32.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu		

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bất động sản	8.074.663.935	6.692.744.318
Doanh thu bán hàng hóa	4.987.297.027	26.410.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	58.327.048.244	52.778.229.902
Doanh thu hoạt động xây dựng	555.021.527.903	104.115.110.037
	626.410.537.109	163.612.494.257
Doanh thu đối với các bên liên quan	298.165.430.692	4.430.034.663
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)</i>		

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	5.633.935.050	5.423.778.048
Giá vốn bán hàng hóa	4.820.077.407	26.410.000
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	36.852.354.683	35.055.783.695
Giá vốn hoạt động xây dựng	523.841.844.832	107.345.369.972
	571.148.211.972	147.851.341.715

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.092.290.546	934.600.080
	5.092.290.546	934.600.080
Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	822.726.028	247.726.028

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.381.458.483	2.182.922.979
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	1.569.891.460	5.500.000.000
Chi phí tài chính khác	262.213.657	-
	4.213.563.600	7.682.922.979

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	15.287.855.042	10.467.906.044
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	431.320.150	32.450.789
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.736.663.038	2.753.101.603
Thuế, phí và lệ phí	1.367.517.740	291.641.214
Chi phí dự phòng	2.312.156.020	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.003.269.837	974.940.634
Chi phí khác bằng tiền	2.418.671.298	1.356.586.698
Lợi thế thương mại	112.424.310	-
	27.669.877.435	15.876.626.982

29. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu thanh lý Tài sản cố định	736.363.637	22.013.636.364
Thanh lý công cụ dụng cụ	1.851.852	4.615.783.018
Thu từ phạt hợp đồng	245.874.000	-
Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả	232.214.128	6.182.143.384
Thu nhập khác	55.464.618	310.796.807
	1.271.768.235	33.122.359.573

30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi chậm nộp thuế, phạt vi phạm thuế	4.339.168.379	67.237.963
Giá trị còn lại, chi phí từ thanh lý CCDC, tài sản	13.185.566	1.410.360.298
Các khoản khác	1.720.354.786	17.328.313
	6.072.708.731	1.494.926.574

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	3.723.044.380	4.832.243.473
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty CP Xây dựng IKCONS	1.870.501.051	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty CP Bao bì Việt Nam	70.188.860	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	5.663.734.291	4.832.243.473

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	3.275.113.395	2.337.097.488
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.275.113.395	2.337.097.488

b) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(938.015.907)	133.931.256
	(938.015.907)	133.931.256

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	15.188.027.460	19.797.460.931
Các khoản điều chỉnh	707.769.469	102.000.000
- Chi trả thù lao HĐQT, BKS	230.769.469	102.000.000
- Quỹ khen thưởng Ban điều hành	477.000.000	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	14.480.257.991	19.695.460.931
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	45.719.817	32.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	317	615

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.534.994.553	888.342.536
Chi phí nhân công	18.115.693.926	7.140.834.517
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.909.750.450	8.704.219.823
Chi phí dự phòng	2.312.156.020	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	568.972.272.790	27.796.470.537
Chi phí khác bằng tiền	5.781.208.978	897.314.448
	639.626.076.717	45.427.181.861

35. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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 01/2022.

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

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và sổ dư tại ngày kết thúc năm tài chính 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 CP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Cùng Công ty mẹ	
Công ty TNHH MTV TASECO OCEANVIEW Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	
Công ty CP Dịch vụ suất ăn hàng không	Công ty cùng tập đoàn	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	Công ty liên kết	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	Công ty liên kết	

Giao dịch phát sinh trong năm:	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu	298.165.430.692	4.430.034.663
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	2.013.435.923	4.266.238.079
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	359.756.898	163.796.584
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	295.792.237.871	-
Mua hàng hóa dịch vụ	5.931.146.713	4.378.427.713
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	(1.540.003.847)	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	445.454.548	-
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	5.479.581.054	4.378.427.713
Công ty TNHH MTV TASECO OCEANVIEW Đà Nẵng	6.111.111	-
Cho vay	25.000.000.000	52.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	-	15.000.000.000
Công ty CP Dịch vụ suất ăn hàng không	-	5.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	25.000.000.000	22.000.000.000
Thu hồi gốc cho vay	41.000.000.000	42.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	31.000.000.000	22.000.000.000
Công ty CP Dịch vụ suất ăn hàng không	-	5.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	10.000.000.000	-
Lãi cho vay	822.726.028	247.726.028
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	-	51.684.931
Công ty CP Dịch vụ suất ăn hàng không	-	88.150.685
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	772.397.260	43.095.891
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	50.328.768	64.794.521

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	147.940.921.236	410.774.539
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	-	390.942.280
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	147.780.443.445	
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	160.477.791	19.832.259
Phải thu ngắn hạn khác	7.768.904.105	325.663.886
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	-	260.869.365
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	7.768.904.105	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	-	64.794.521
Phải thu về cho vay	129.200.000.000	10.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	129.200.000.000	-
Phải trả người bán	9.396.799.533	10.535.548.470
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	6.734.306.014	6.917.075.202
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	1.488.252.519	3.211.956.486
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	1.174.241.000	406.516.782
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	51.240.000.000	-
Người mua trả tiền trước	-	456.085.757
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	-	456.085.757
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	-	-

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

	Chức vụ	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Thù lao Hội đồng quản trị		374.354.167	405.000.000
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	-	357.000.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên HĐQT	90.000.000	12.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	36.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 14/01/2021)	-	-
Ông Đào Tiến Dương	Thành viên HĐQT	154.000.000	12.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	9.000.000	12.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	58.354.167	-
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên HĐQT (bỏ nhiệm ngày 09/04/2022)	27.000.000	-

Chức vụ	Năm 2022	Năm 2021	
	VND	VND	
Thù lao Ban kiểm soát	144.000.000	48.000.000	
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	96.000.000	24.000.000
Bà Vũ Thị Khánh Hà	Thành viên ban kiểm soát	24.000.000	12.000.000
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên ban kiểm soát	24.000.000	12.000.000
Tiền lương của Tổng giám đốc và người quản lý khác	2.345.833.533	1.047.775.575	
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	97.987.500	174.500.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Tổng giám đốc (bỏ nhiệm ngày 09/04/2022)	626.150.555	-
Ông Nguyễn Đức Hà	Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 09/04/2022), hiện tại là Tổng giám đốc của Công ty con	843.081.843	298.162.572
Ông Nguyễn Song Hà	Phó tổng giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 27/06/2022)	319.939.488	
Ông Nguyễn Kim Thành	Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/01/2021)	-	13.021.276
Ông Nguyễn Văn Phi	Phó tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 28/12/2021)	-	265.926.000
Ông Ngô Sỹ Đức	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	55.391.647	252.065.727
Bà Đỗ Thị Bích Thủy	Phó tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 29/01/2021)	-	22.050.000
Ông Nguyễn Xuân Cường	Phó tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 22/01/2021)	-	22.050.000
Bà Phạm Thị Kiều Trang	Kế toán trưởng (bỏ nhiệm ngày 09/04/2022)	403.282.500	-

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Thông tin so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/01/2022 là số liệu hợp nhất tại ngày 31/12/2021 của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng số 4 và Công ty con - Công ty cổ phần Xây dựng IKCONS.

Đây là kỳ hợp nhất Báo cáo đầu tiên của Công ty nên số liệu kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 là số liệu trên Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 chỉ mang tính chất trình bày, không mang tính chất so sánh.



Bùi Thị Kim Vân
Người lập biểu



Phạm Thị Kiều Trang
Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lai
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023