

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022



Hà Nội - Tháng 10 năm 2022

CÔNG TY CỔ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022.

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 13 ngày 22/12/2020 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 10/10/2022 về việc tăng vốn điều lệ.

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

Tên viết tắt: ICON4.

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

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

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

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong suốt kỳ và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đào Tiến Dương	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 09/4/2022)
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch (Thôi giữ chức ngày 09/4/2022)
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên không điều hành
Ông Đào Tiến Dương	Thành viên không điều hành (Thôi giữ chức ngày 09/4/2022)
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên không điều hành
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên không điều hành (Thôi giữ chức ngày 09/4/2022)
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 09/4/2022)
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 09/4/2022)

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Đức Lai	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 09/4/2022)
Ông Nguyễn Đức Hà	Tổng Giám đốc (Thôi giữ chức ngày 09/4/2022)
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 27/6/2022)

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 riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ hoạt động. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 các Báo cáo tài chính riêng để Báo cáo tài chính riêng không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng được lập 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 khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. 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 riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc, *[Chữ ký]*



Nguyễn Đức Lai
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	30/9/2022	01/01/2022
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=100+130+140+150)	100		826.545.903.094	453.457.650.447
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	323.442.575.752	32.837.885.421
1. Tiền	111		34.685.476.481	24.337.885.421
2. Các khoản tương đương tiền	112		288.757.099.271	8.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		313.701.532.952	231.100.429.429
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	118.898.814.570	167.210.409.832
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	156.762.968.672	14.729.365.491
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	-	10.400.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	41.926.943.496	42.647.847.892
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(3.887.193.786)	(3.887.193.786)
IV. Hàng tồn kho	140		188.604.946.607	188.925.880.269
1. Hàng tồn kho	141	5.7	188.604.946.607	188.925.880.269
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		796.847.783	593.455.328
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	727.342.176	359.216.814
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		67.505.607	227.143.890
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	2.000.000	7.094.624
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		447.365.886.038	410.118.966.257
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		14.337.653.800	14.337.653.800
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	14.337.653.800	14.337.653.800
II. Tài sản cố định	220		109.260.199.752	119.242.432.386
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	94.833.063.088	104.005.684.533
- Nguyên giá	222		176.763.588.429	185.892.962.085
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(81.930.525.341)	(81.887.277.552)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	14.427.136.664	15.236.747.853
- Nguyên giá	228		22.706.066.430	23.116.348.536
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8.278.929.766)	(7.879.600.683)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	152.252.119.595	157.693.405.295
1. Nguyên giá	231		208.498.209.570	208.498.209.570
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(56.246.089.975)	(50.804.804.275)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		98.373.019.259	94.626.356.882
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	98.373.019.259	94.626.356.882
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	66.648.846.211	15.648.846.211
1. Đầu tư vào công ty con	251		51.000.000.000	-
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		10.800.000.000	11.880.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.580.000.000	9.500.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.731.153.789)	(5.731.153.789)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		6.494.047.421	8.570.271.683
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	4.257.398.375	6.233.174.195
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	2.236.649.046	2.337.097.488
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		1.273.911.789.132	863.576.616.704

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/9/2022	01/01/2022
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		559.092.427.582	476.031.609.085
I. Nợ ngắn hạn	310		422.836.921.071	335.255.044.335
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	164.720.490.369	213.916.973.705
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	138.314.037.311	40.230.513.669
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	11.869.852.533	13.113.252.594
4. Phải trả người lao động	314		3.112.494.562	4.695.462.647
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	5.572.536.317	9.039.564.548
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	6.929.157.955	6.704.212.502
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	46.178.289.172	44.422.474.160
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	44.366.723.600	1.359.251.258
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.773.339.252	1.773.339.252
II. Nợ dài hạn	330		136.255.506.511	140.776.564.750
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.19	135.605.390.625	140.627.812.500
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	148.752.250	148.752.250
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	501.363.636	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		714.819.361.550	387.545.007.619
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	714.819.361.550	387.545.007.619
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		640.000.000.000	320.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		640.000.000.000	320.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		38.420.729.455	38.745.329.455
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		36.398.632.095	28.799.678.164
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		28.799.678.164	9.104.217.233
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		7.598.953.931	19.695.460.931
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		1.273.911.789.132	863.576.616.704

Người lập biểu



Bùi Thị Kim Vân

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý III năm	Quý III năm	Lũy kế 9 tháng	Lũy kế 9 tháng
			2022	2021	đầu năm 2022	đầu năm 2021
			VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	43.949.990.323	22.123.933.014	94.851.598.316	75.143.308.813
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	43.949.990.323	22.123.933.014	94.851.598.316	75.143.308.813
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	37.960.932.940	14.174.354.955	72.319.155.479	67.550.557.009
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		5.989.057.383	7.949.578.059	22.532.442.837	7.592.751.804
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	119.524.041	277.001.641	372.515.844	731.139.416
7. Chi phí tài chính	22	6.4	950.568.471	-	1.827.152.757	2.182.922.979
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		943.590.819	-	1.820.175.105	2.182.922.979
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	4.231.040.124	3.239.226.194	11.255.890.566	11.560.054.187
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		926.972.829	4.987.353.506	9.821.915.358	(5.419.085.946)
12. Thu nhập khác	31	6.6	281.881.127	32.853.297	2.672.282.159	26.847.249.400
13. Chi phí khác	32	6.6	1.174.060.886	-	2.771.810.424	1.504.926.574
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(892.179.759)	32.853.297	(99.528.265)	25.342.322.826
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		34.793.070	5.020.206.803	9.722.387.093	19.923.236.880
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	(23.877.411)	970.731.274	1.941.984.720	3.897.819.254
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	33.482.814	33.482.814	100.448.442	100.448.442
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		25.187.667	4.015.992.715	7.679.953.931	15.924.969.184

Người lập biểu



Bùi Thị Kim Vân

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2022

Ông Giám đốc



Nguyễn Đức Lai

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		9.722.387.093	19.923.236.880
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		13.011.869.000	13.077.475.438
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.626.959.098)	(27.327.998.798)
- Chi phí lãi vay	06		1.820.175.105	2.182.922.979
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		17.927.472.100	7.855.636.499
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(92.916.113.081)	51.214.313.134
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		320.933.662	14.775.484.346
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		39.383.600.128	(71.532.792.994)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.607.650.458	1.940.753.009
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.820.175.105)	(2.313.939.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.401.961.467)	(1.351.701.729)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(135.600.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(39.034.193.305)	587.753.265
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.016.555.244)	(3.045.823.316)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		9.935.985.455	26.596.859.382
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.000.000.000)	(30.400.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		20.400.000.000	25.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(51.000.000.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		452.258.309	734.996.950
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(35.228.311.480)	18.886.033.016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (Tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		320.000.000.000	(60.000.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33		73.399.592.836	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(28.531.505.600)	(20.223.848.440)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(892.120)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		364.867.195.116	(20.283.848.440)
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i> (50 = 20+30+40)	50		290.604.690.331	(810.062.159)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	32.837.885.421	35.801.745.444
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	323.442.575.752	34.991.683.285

Người lập biểu



Bùi Thị Kim Vân

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 là Công ty Cổ phần được Cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng số 4 thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội. Công ty được Bộ Xây dựng phê duyệt Phương án tại Quyết định số 2075/QĐ-BXD ngày 26/12/2005. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103010772 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 09/02/2006, đăng ký thay đổi các lần, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 06/4/2010 về việc chuyển mã số doanh nghiệp 0103010772 sang mã số doanh nghiệp 0100105574, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 22/12/2020 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 10/10/2022 về việc tăng vốn điều lệ.

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

Tên viết tắt: ICON4.

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

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

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

Số lao động của Công ty tại ngày 30/9/2022 là 15 người (Tại ngày 31/12/2021 là 77 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 kỳ: 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 RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/9/2022, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và các đơn vị trực thuộc như sau:

Các đơn vị trực thuộc Công ty bao gồm:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Hiện trạng
Xí nghiệp Xây dựng số 1	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Thi công và Cơ giới	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Xử lý Nền móng và Xây dựng	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Tư vấn và Xây dựng	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Thủ đô	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Chi nhánh Công ty tại Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Chi nhánh Công ty tại Hưng Yên	Hưng Yên	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động

Trong kỳ, Công ty nhận được các thông báo của Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội thông báo về việc chấm dứt hoạt động của Xí nghiệp Xây dựng số 5 (ngày 19/01/2022), Xí nghiệp xây dựng số 2 và xí nghiệp xây dựng số 4 (ngày 24/01/2022), Xí nghiệp Xây dựng số 7 và Xí nghiệp Xây dựng số 9 (ngày 25/01/2022), Xí nghiệp Giao thông Vận tải và Hạ tầng (ngày 08/02/2022), Xí nghiệp Phát triển Công nghệ & Hạ tầng và Xí nghiệp Xây dựng số 8 (ngày 09/02/2022), Xí nghiệp Xây dựng số 3 (ngày 16/02/2022).

Ngoài ra, Công ty nhận được thông báo của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang ngày 08/02/2022 về việc chấm dứt hoạt động đối với Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 tại Bắc Giang.

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

	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty con					
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Hà Nội	Thi công xây dựng	51%	51%	51%
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2	Hà Nội	Đầu tư Xây dựng	30%	30%	30%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 Thăng Long	Hà Nội	Đầu tư Xây dựng	30%	30%	30%

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 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, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỤC 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 theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022.

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 riêng:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022 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 quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà công ty nắm quyền kiểm soát, 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 riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con 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 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 vào công ty con, 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).

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.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

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 gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo 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 xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành 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. Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	06 - 32
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Phương tiện vận tải	06 - 10

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

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.

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:

	<u>Số năm</u>
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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

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

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 hoãn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh 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 và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: Được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian thuê (đối với chi phí thuê nhà, thuê đất, thuê hoạt động,...), theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng 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 con, 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 kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành
- Chi phí lãi vay.

574
T
Y
N
D
U
P
H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

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 kỳ 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 RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

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;
- 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 kỳ 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;
- 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 bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định 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 kỳ.

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 RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

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 kỳ 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.

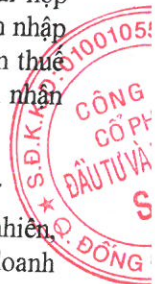
Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

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.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/9/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	36.700.962	40.479.118
Tiền gửi ngân hàng	34.648.775.519	24.297.406.303
Các khoản tương đương tiền	288.757.099.271	8.500.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	288.757.099.271	8.500.000.000
Tổng	323.442.575.752	32.837.885.421

(*): Khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 5,0%/năm.

5.2. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/9/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	118.898.814.570	167.210.409.832
Công ty Cổ phần Trung Đô	5.364.859.918	5.364.859.918
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	15.967.010.885	54.482.583.430
Các đối tượng khác	97.566.943.767	107.362.966.484
Tổng	118.898.814.570	167.210.409.832
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	653.517.407	410.774.539

5.3. Trả trước cho người bán

	30/9/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.5	32.166.723.600	-
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Tường Việt	21.467.712.498	-
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	27.334.041.715	-
Các đối tượng khác	75.794.490.859	14.729.365.491
Tổng	156.762.968.672	14.729.365.491
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	27.334.041.715	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

5.4. Phải thu về cho vay

	30/9/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (1)	-	10.400.000.000
Ông Khúc Trường Sơn (2)	-	10.000.000.000
	-	400.000.000
Tổng	-	10.400.000.000

Trong đó:

Phải thu các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

- 10.000.000.000

(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 ngắn hạn khác

	30/9/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn				
Ký cược, ký quỹ	41.926.943.496	(3.887.193.786)	42.647.847.892	(3.887.192.967)
Tạm ứng	15.000.000	-	72.892.000	-
Phải thu khác	23.212.738.158	-	23.912.756.609	-
Phải thu chi phí thi công vượt giao khoán	18.699.205.338	-	18.662.199.283	-
Lãi cho vay	14.894.951.257	(3.887.193.786)	14.036.591.075	(3.887.192.967)
Phải thu khác	-	-	79.742.465	-
	3.804.254.081	-	4.545.865.743	-
Dài hạn	14.337.653.800	-	14.337.653.800	-
Ký cược, ký quỹ	46.500.000	-	46.500.000	-
Tập đoàn Công ty nghiệp than khoáng sản Việt Nam	14.291.153.800	-	14.291.153.800	-
Tổng	56.264.597.296	(3.887.193.786)	56.985.501.692	(3.887.192.967)

Trong đó:

Phải thu các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

260.869.365

-

325.663.886

-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

5.6. Nợ xấu

	30/9/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
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	-
Dự phòng phải thu khó đòi	3.887.193.786	-	3.887.193.786	-
<i>Trong đó:</i>				
	Quá hạn 6 tháng-1 năm	Quá hạn 1-2 năm	Quá hạn 2-3 năm	Quá hạn trên 3 năm
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
Tổng				3.887.193.786

5.7. Hàng tồn kho

	30/9/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.906.325.898	-	1.906.325.898	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	186.698.620.709	-	187.019.554.371	-
Tổng	188.604.946.607	-	188.925.880.269	-

5.8. Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

	30/9/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí chờ phân bổ	727.342.176	359.216.814
Dài hạn	727.342.176	359.216.814
Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.257.398.375	6.233.174.195
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	204.051.211	1.904.249.575
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.762.131.390	1.371.143.350
	2.291.215.774	2.957.781.270
	4.984.740.551	6.592.391.009

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

5.9. Tăng, giảm 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 01/01/2022	84.352.837.732	93.563.628.732	7.476.711.697	499.783.924	185.892.962.085
Tăng trong kỳ	-	-	1.155.618.182	114.274.685	1.269.892.867
Mua trong kỳ	-	-	1.155.618.182	114.274.685	1.269.892.867
Giảm trong kỳ	4.655.739.827	-	5.696.435.787	47.090.909	10.399.266.523
Thanh lý, nhượng bán	4.655.739.827	-	5.696.435.787	47.090.909	10.399.266.523
Số dư tại 30/9/2022	79.697.097.905	93.563.628.732	2.935.894.092	566.967.700	176.763.588.429
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2022	15.938.626.402	58.226.919.741	7.476.711.697	245.019.712	81.887.277.552
Tăng trong kỳ	2.778.413.446	4.630.306.831	32.100.506	67.314.956	7.508.135.739
Khấu hao trong kỳ	2.309.993.729	4.630.306.831	32.100.506	67.314.956	7.039.716.022
Phân loại lại	468.419.717	-	-	-	468.419.717
Giảm trong kỳ	1.279.626.398	468.419.717	5.696.435.787	20.406.048	7.464.887.950
Thanh lý, nhượng bán	1.279.626.398	-	5.696.435.787	20.406.048	6.996.468.233
Phân loại lại	-	468.419.717	-	-	468.419.717
Số dư tại 30/9/2022	17.437.413.450	62.388.806.855	1.812.376.416	291.928.620	81.930.525.341
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2022	68.414.211.330	35.336.708.991	-	254.764.212	104.005.684.533
Tại 30/9/2022	62.259.684.455	31.174.821.877	1.123.517.676	275.039.080	94.833.063.088

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/9/2022 là 5.199.646.631 đồng (tại ngày 31/12/2021 là 11.098.770.431 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 30/9/2022 là 56.781.921.111 đồng (tại ngày 31/12/2021 là 72.697.096.636 đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

5.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình*Đơn vị tính: VND*

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu	TSCĐ vô hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2022	22.036.348.536	1.000.000.000	80.000.000	23.116.348.536
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	410.282.106	-	-	410.282.106
Thanh lý, nhượng bán	410.282.106	-	-	410.282.106
Số dư tại 30/9/2022	21.626.066.430	1.000.000.000	80.000.000	22.706.066.430
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2022	6.859.600.688	1.000.000.000	19.999.995	7.879.600.683
Tăng trong kỳ	518.867.281	-	11.999.997	530.867.278
Khấu hao trong kỳ	518.867.281	-	11.999.997	530.867.278
Giảm trong kỳ	131.538.195	-	-	131.538.195
Thanh lý, nhượng bán	131.538.195	-	-	131.538.195
Số dư tại 30/9/2022	7.246.929.774	1.000.000.000	31.999.992	8.278.929.766
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2022	15.176.747.848	-	60.000.005	15.236.747.853
Tại 30/9/2022	14.379.136.656	-	48.000.008	14.427.136.664

5.11. Bất động sản đầu tư*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	01/01/2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/9/2022
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
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	50.804.804.275	5.441.285.700	-	56.246.089.975
- Nhà	50.804.804.275	5.441.285.700	-	56.246.089.975
Giá trị còn lại	157.693.405.295	(5.441.285.700)	-	152.252.119.595
- Nhà	157.693.405.295	(5.441.285.700)	-	152.252.119.595

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

5.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	30/9/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án tòa nhà đa năng Icon4 - Số 243A Đê La Thành	8.945.200.625	8.945.200.625	8.945.200.625	8.945.200.625
Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu (*)	85.734.976.151	85.734.976.151	85.515.520.169	85.515.520.169
Cải tạo thiết kế tầng 7	25.934.500	25.934.500	21.650.000	21.650.000
Cải tạo sửa chữa tòa nhà ICON4	3.547.921.895	3.547.921.895	96.870.156	96.870.156
Công trình khác	118.986.088	118.986.088	47.115.932	47.115.932
Tổng	98.373.019.259	98.373.019.259	94.626.356.882	94.626.356.882

(*) **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 2.220.000.000.000 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 đồng), 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, điều chỉnh quy mô dự án do 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		30/9/2022		01/01/2022		Đơn vị tính: VND
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
Đầu tư vào Công ty con							
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS (**)	51,0%	51,0%	51.000.000.000	-	-	-	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết							
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	30,0%	30,0%	10.800.000.000	(231.153.789)	11.880.000.000	(231.153.789)	(231.153.789)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	30,0%	30,0%	1.800.000.000	(231.153.789)	1.800.000.000	(231.153.789)	(231.153.789)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5			9.000.000.000	-	9.000.000.000	-	-
Đầu tư dài hạn khác							
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	8,0%	8,0%	10.580.000.000	(5.500.000.000)	9.500.000.000	(5.500.000.000)	(5.500.000.000)
Công ty Cổ phần SAHABAK	5,0%	5,0%	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5 (***)	7,50%	7,50%	5.500.000.000	(5.500.000.000)	5.500.000.000	(5.500.000.000)	(5.500.000.000)
Tổng			72.380.000.000	(5.731.153.789)	21.380.000.000	(*)	(5.731.153.789)

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(**) Trong kỳ, Công ty thực hiện góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS theo Nghị quyết số 23/2021/NQ-HĐQT ngày 02/12/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS là 100.000.000.000 đồng, Công ty góp 51% vốn điều lệ tương ứng số tiền góp vốn là 51.000.000.000 đồng.

(***) Trong kỳ, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 4.5 tăng vốn điều lệ từ 3.600.000.000 đồng lên 14.400.000.000 đồng, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty giảm từ 30% xuống 7,5%.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/9/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	2.236.649.046	2.337.097.488
Tổng	2.236.649.046	2.337.097.488

5.15 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/9/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	164.720.490.369	164.720.490.369	213.916.973.705	213.916.973.705
Công ty Cổ phần Eurowindow	1.354.212.796	1.354.212.796	1.354.212.796	1.354.212.796
Công ty Cổ phần TID	3.758.959.292	3.758.959.292	8.527.509.292	8.527.509.292
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4.2	6.734.306.014	6.734.306.014	6.917.075.202	6.917.075.202
Công ty TNHH Xây dựng và phát triển hạ tầng Ánh Dương	11.158.216.844	11.158.216.844	46.272.136.324	46.272.136.324
Các đối tượng khác	141.714.795.423	141.714.795.423	150.846.040.091	150.846.040.091
Tổng	164.720.490.369	164.720.490.369	213.916.973.705	213.916.973.705
<i>Trong đó:</i>				
Phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	8.832.850.712	8.832.850.712	10.627.158.808	10.627.158.808

5.16 Người mua ứng tiền trước ngắn hạn

	30/9/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	9.707.011.800	9.707.011.800
Công ty CP Đầu tư Xây dựng & XNK VN	15.467.340.786	15.467.340.786
Công ty Thành An 386-CT nâng cấp QL1-Bình Định-Xí nghiệp cơ giới	6.538.455.070	6.538.455.070
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	102.313.509.299	-
Các đối tượng khác	4.287.720.356	8.517.706.013
Tổng	138.314.037.311	40.230.513.669
<i>Trong đó:</i>		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	102.313.509.299	456.085.757

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

5.17 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/9/2022
Phải nộp	13.113.252.594	4.585.498.344	5.828.898.405	11.869.852.533
Thuế giá trị gia tăng	3.597.919.444	2.130.435.900	2.051.464.482	3.676.890.862
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.407.232.218	1.941.984.720	3.401.961.467	7.947.255.471
Thuế thu nhập cá nhân	104.360.943	117.114.993	115.745.147	105.730.789
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.656.000	373.168.080	236.932.658	137.891.422
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.083.989	22.794.651	22.794.651	2.083.989
Phải thu	7.094.624	7.094.624	2.000.000	2.000.000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	7.094.624	7.094.624	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	2.000.000	2.000.000

5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/9/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	5.572.536.317	9.039.564.548
Trích trước chi phí dự án 243 Đê La Thành	-	5.862.075.583
Chi phí kiểm toán	-	90.000.000
Trích trước chi phí công trình	4.251.348.902	3.087.488.965
Chi phí phải trả khác	1.321.187.415	-
Tổng	5.572.536.317	9.039.564.548

5.19 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn

	30/9/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	6.929.157.955	6.704.212.502
Doanh thu cho thuê văn phòng	6.929.157.955	6.704.212.502
Dài hạn	135.605.390.625	140.627.812.500
Doanh thu cho thuê văn phòng	135.605.390.625	140.627.812.500
Tổng	142.534.548.580	147.332.025.002

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

5.20 Phải trả ngắn hạn khác

Ngắn hạn	30/9/2022	01/01/2022
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	46.178.289.172	44.422.474.160
Bảo hiểm xã hội	458.811.531	556.153.405
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	48.500.000	-
Bảo hiểm y tế	1.598.642.502	1.916.782.324
Bảo hiểm thất nghiệp	8.730.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.940.000	-
<i>Cổ tức phải trả</i>	44.061.665.139	41.949.538.431
<i>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội</i>	652.348.304	653.240.424
<i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (1)</i>	3.184.644.097	3.184.644.097
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư CNC (2)</i>	21.264.179.567	20.390.234.554
<i>Công ty cổ phần Thành Công E&C (3)</i>	3.621.158.379	3.621.158.379
<i>Thù lao HĐQT và BKS</i>	10.127.590.727	10.127.590.727
<i>Lãi vay</i>	1.302.900.000	1.301.100.000
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	112.438.357	164.550.157
Dài hạn	3.796.405.708	2.507.020.093
Phải trả dài hạn khác	148.752.250	148.752.250
Tổng	148.752.250	148.752.250
	46.327.041.422	44.571.226.410

Trong đó:

(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; 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 phân 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.

(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 Đội Cấn, Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội ngày 12/7/2014 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Thành Công E&C.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

5.21 Vay và nợ tài chính ngắn hạn

	30/9/2022		Phát sinh trong kỳ		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	44.166.723.600	44.166.723.600	72.648.229.200	29.840.756.858	1.359.251.258	1.359.251.258
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (1)	44.166.723.600	44.166.723.600	72.648.229.200	28.481.505.600	-	-
Vay cán bộ công nhân viên Công ty	-	-	-	1.359.251.258	1.359.251.258	1.359.251.258
Nợ dài hạn đến hạn trả	200.000.000	200.000.000	200.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (2)	200.000.000	200.000.000	200.000.000	-	-	-
Vay dài hạn	501.363.636	501.363.636	751.363.636	250.000.000	-	-
- <i>Dưới 60 tháng</i>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (2)	501.363.636	501.363.636	751.363.636	250.000.000	-	-
Tổng	44.868.087.236	44.868.087.236	73.599.592.836	30.090.756.858	1.359.251.258	1.359.251.258

(1): Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/913/HĐTD ngày 16/9/2022 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4. Hạn mức cấp tín dụng: 250.000.000.000 đồng; trong đó dư nợ, dư L/C và bảo lãnh thanh toán tại mọi thời điểm tối đa không quá 100.000.000.000 đồng. Mục đích: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Thời hạn cấp hạn mức: Kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng hạn mức đến hết ngày 31/8/2023. Lãi suất: được quy định xác định theo từng hợp đồng cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ, Biện pháp bảo đảm: Theo các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ được giao kết giữa 2 bên.

(2): Hợp đồng tín dụng số 02/2022/913/HĐTD ngày 12/08/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Số tiền vay: 751.363.636 đồng. Mục đích vay: Thanh toán một phần giá trị phương án đầu tư mua xe Oto Fortuner K 2022 model IMP GUN165L-SUTSXU. Kỳ hạn vay: 36 tháng. Lãi suất: 8%/năm được áp dụng đến hết ngày 30/6/2023, sau đó thả nổi và được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của phương án đầu tư là xe Oto Fortuner K 2022 model IMP GUN165L-SUTSXU.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

5.22 Vốn đầu tư của chủ sở hữu**a. Biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Số dư tại 01/01/2021	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
Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	(102.000.000)	(102.000.000)
Phí tư vấn tăng vốn	-	(60.000.000)	-	(60.000.000)
Số dư tại 31/12/2021	320.000.000.000	38.745.329.455	28.799.678.164	387.545.007.619
Số dư tại 01/01/2022	320.000.000.000	38.745.329.455	28.799.678.164	387.545.007.619
Tăng vốn (*)	320.000.000.000	(324.600.000)	-	319.675.400.000
Lãi trong kỳ này	-	-	7.679.953.931	7.679.953.931
Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	(81.000.000)	(81.000.000)
Số dư tại 30/9/2022	640.000.000.000	38.420.729.455	36.398.632.095	714.819.361.550

(*) 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-ĐHĐCĐ ngày 09/4/2022. Ngày 20/9/2022, Hội đồng quản trị đã có Nghị quyết số 51/2022/NQ-HĐQT phê duyệt kết quả chào bán cổ phiếu. Đến ngày 26/9/2022, Ủy Ban chứng khoán Nhà nước có công văn số 6398/UBCK-QLCB về việc nhận được báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

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

	30/9/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	392.018.000.000	196.009.000.000
Đoàn Thị Phương Thảo	128.000.000.000	64.000.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	119.982.000.000	59.991.000.000
Tổng	640.000.000.000	320.000.000.000

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

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/9/2022	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/9/2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu kỳ	320.000.000.000	320.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	320.000.000.000	-
Vốn góp tại cuối kỳ	640.000.000.000	320.000.000.000

d. Cổ phiếu

	30/9/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
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
Cổ phiếu phổ thông	64.000.000	32.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	64.000.000	32.000.000
Cổ phiếu phổ thông	64.000.000	32.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	14.040.225.511	5.018.603.693
Doanh thu bán hàng hóa	-	26.410.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	43.337.590.451	39.416.358.841
Doanh thu hoạt động xây dựng	34.922.959.584	30.681.936.279
Doanh thu hoạt động khác	2.550.822.770	-
Tổng	94.851.598.316	75.143.308.813
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với các bên liên quan: (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	28.822.215.275	4.373.087.099

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	7.722.690.876	4.067.833.536
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	26.894.858.300	27.173.257.996
Giá vốn hoạt động xây dựng	35.150.783.533	36.309.465.477
Giá vốn hoạt động khác	2.550.822.770	-
Tổng	72.319.155.479	67.550.557.009

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	372.515.844	731.139.416
Tổng	372.515.844	731.139.416
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu tài chính với các bên liên quan: (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	83.178.084	59.219.178

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
Lãi tiền vay	1.820.175.105	2.182.922.979
Chi phí hoạt động tài chính khác	6.977.652	-
Tổng	1.827.152.757	2.182.922.979

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.255.890.566	11.560.054.187
Chi phí nhân viên quản lý	6.228.019.050	7.752.717.699
Chi phí vật liệu quản lý	-	23.655.607
Chi phí đồ dùng văn phòng	62.269.667	5.348.182
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.538.094.504	1.530.841.463
Thuế phí và lệ phí	506.418.621	184.742.768
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.802.592.371	854.817.342
Chi phí bằng tiền khác	1.118.496.353	1.207.931.126
Tổng	11.255.890.566	11.560.054.187

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
Thu nhập khác		
Thu từ bồi thường giàn giáo và phụ kiện	-	35.149.000
Thu nhập cho thuê gara ô tô, bán phế liệu	-	106.817.000
Thu thanh lý tài sản cố định hữu hình	918.181.819	22.013.636.364
Thanh lý công cụ dụng cụ	1.254.777.816	4.583.223.018
Thu phạt hợp đồng	217.034.000	-
Thu nhập khác	282.288.524	108.424.018
Tổng	2.672.282.159	26.847.249.400
Chi phí khác		
Lãi chậm nộp thuế, phạt vi phạm về thuế	18.535.274	67.237.963
Giá trị còn lại, chi phí từ thanh lý tài sản	26.684.861	1.410.360.298
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ thanh lý	1.058.218.903	-
Chi phí khác không được trừ	471.243.444	-
Xử lý công nợ	1.160.432.589	-
Chi phí khác	36.695.353	27.328.313
Tổng	2.771.810.424	1.504.926.574
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(99.528.265)	25.342.322.826
<i>Trong đó:</i>		
Thu nhập khác với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	1.433.835.998	-

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	9.722.387.093	19.923.236.880
Các khoản điều chỉnh tăng	489.778.718	68.101.598
- Chi phí không hợp lệ	489.778.718	68.101.598
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng lợi nhuận kế toán tính thuế TNDN	10.212.165.811	19.991.338.478
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	2.042.433.162	3.998.267.696
Giảm trừ thuế TNDN đã nộp đối với doanh thu bất động sản thu tiền 1 lần	100.448.442	100.448.442
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.941.984.720	3.897.819.254

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	100.448.442	100.448.442
Tổng	100.448.442	100.448.442

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.172.046.141	202.099.238
Chi phí nhân công	5.995.207.098	9.367.956.382
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.011.869.000	13.077.475.438
Chi phí dịch vụ mua ngoài	57.563.382.227	42.723.139.473
Chi phí khác bằng tiền	1.855.845.274	1.266.204.594
Tổng	79.598.349.740	66.636.875.125

0105
 NG T
 PHẬT
 VÀ XÂY
 SỐ 4
 ĐA - T

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

7. THÔNG TIN KHÁC**7.1 Thông tin về các bên liên quan**

Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ
Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Phú Mỹ	Cùng công ty mẹ
Công ty cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	Cùng công ty mẹ
Công ty cổ phần đầu tư du lịch sinh thái quốc tế	Cùng công ty mẹ
Công ty cổ phần đầu tư Taseco Invest	Cùng công ty mẹ
Công ty cổ phần bao bì Việt Nam	Cùng công ty mẹ
Công ty TNHH Alacarte Hạ Long	Cùng công ty mẹ
Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ Yên Bình	Cùng công ty mẹ
Công ty cổ phần đầu tư TAH	Cùng công ty mẹ
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng IKCONS	Cùng công ty mẹ
Công ty cổ phần dịch vụ hàng không Taseco	Công ty con
Công ty cổ phần dịch vụ hàng không Taseco Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn
Công ty cổ phần dịch vụ hàng không Taseco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Taseco Ceanview Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn
Công ty cổ phần đầu tư truyền thông Taseco	Công ty cùng tập đoàn
Công ty cổ phần suất ăn hàng không Việt Nam	Công ty cùng tập đoàn
Công ty cổ phần khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH hàng miễn thuế Jalux Taseco	Công ty cùng tập đoàn
Công ty cổ phần dịch vụ hàng không Taseco Phú Quốc	Công ty cùng tập đoàn
Công ty cổ phần dịch vụ Hà Linh	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Công ty liên kết Thành viên lãnh đạo chủ chốt

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
Bán hàng			28.822.215.275	4.373.087.099
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thi công	2.013.435.923	4.266.238.079
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	Cùng công ty mẹ	Cho thuê mặt bằng và phí dịch vụ	235.751.743	106.849.020
Công ty cổ phần xây dựng IKCONS	Công ty con	Doanh thu bất động sản	9.017.803.636	-
		Phí dịch vụ	200.165.851	-
		Chuyển nhượng lán trại	2.550.822.770	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Thi công	14.827.469.217	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4.2	Công ty liên kết	Thi công	(23.233.865)	-
Mua hàng			3.721.778.010	3.254.024.002
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 - Thăng Long	Công ty liên kết	Thi công	(364.051.305)	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thuê xe	254.545.456	-
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	Cùng công ty mẹ	Phí dịch vụ	3.825.172.748	3.254.024.002
Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn		6.111.111	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
Thu nhập khác			1.433.835.998	-
Công ty cổ phần xây dựng IKCONS	Công ty con	Thanh lý ô tô	181.818.182	-
		Thanh lý nội thất	1.252.017.816	-
Cho vay			10.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Cho vay	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Cho vay	10.000.000.000	-
Thu hồi gốc cho vay			20.000.000.000	28.404.938.236
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Thu hồi gốc vay	-	28.404.938.236
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thu hồi gốc vay	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Cùng công ty mẹ	Thu hồi gốc vay	10.000.000.000	-
Lãi cho vay			83.178.084	59.219.178
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Lãi cho vay	-	51.684.931
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Lãi cho vay	32.849.316	7.534.247
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Cùng công ty mẹ	Lãi cho vay	50.328.768	-

010
CÔ
CỔ
ĐẦU TƯ
CÔNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất	30/9/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4.2	Công ty liên kết	Bán hàng	653.517.407	410.774.539
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thi công	390.942.280	390.942.280
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Cùng công ty mẹ	Bán hàng	110.280.096	-
Trả trước cho người bán			152.295.031	19.832.259
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con	Thi công	27.334.041.715	-
Phải thu khác			27.334.041.715	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4.2	Công ty liên kết	Phải thu khác	260.869.365	325.663.886
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Cùng công ty mẹ	Lãi vay	260.869.365	260.869.365
Phải thu về cho vay			-	64.794.521
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Cùng công ty mẹ	Cho vay	-	10.000.000.000
Phải trả người bán			-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	Đầu tư khác	Mua hàng	8.832.850.712	10.627.158.808
Công ty Cổ phần ĐT & XD số 4.2	Công ty liên kết	Mua hàng	-	91.610.338
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	Công ty liên kết	Mua hàng	6.734.306.014	6.917.075.202
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Cùng công ty mẹ	Mua hàng	431.936.970	3.211.956.486
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thuê xe	1.596.607.728	406.516.782
Người mua trả tiền trước			70.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thi công	102.313.509.299	456.085.757
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	Công ty mẹ	Thi công	-	456.085.757
			102.313.509.299	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

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:

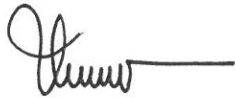
	Chức vụ	9 tháng đầu năm	9 tháng đầu năm
		2022	2021
		VND	VND
Thù lao Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày)	153.000.000	65.000.000
Ông Nguyễn Kim Thành	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 14/01/2021)	15.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên HĐQT	-	2.500.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	27.000.000	9.000.000
Bà Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 14/01/2021)	27.000.000	9.000.000
Ông Đào Tiến Dương	Thành viên HĐQT	-	2.500.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	39.000.000	9.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	9.000.000	9.000.000
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	18.000.000	-
	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 09/04/2022)	18.000.000	-
Thù lao Ban kiểm soát			
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	63.000.000	43.500.000
Bà Vũ Thị Khánh Hà	Thành viên ban kiểm soát	27.000.000	23.000.000
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên ban kiểm soát	18.000.000	11.500.000
		18.000.000	9.000.000
Tiền lương của Ban Tổng giám đốc và người quản lý khác			
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	837.140.319	889.825.575
Ông Nguyễn Đức Lai	Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 09/04/2022)	97.987.500	264.500.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	293.198.333	-
Ông Nguyễn Kim Thành	Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/01/2021)	60.013.411	222.162.572
Ông Nguyễn Văn Phi	Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 28/12/2021)	-	13.021.276
Ông Nguyễn Song Hà	Phó tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 27/06/2022)	-	200.276.000
Ông Ngô Sỹ Đức	Phó tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 09/04/2022)	131.283.847	-
Bà Phạm Thị Kiều Trang	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	48.117.228	189.865.727
	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 09/04/2022)	206.540.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022

7.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán riêng và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán.
Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 ngày 30/9/2021 do Công ty tự lập.

Người lập biểu



Bùi Thị Kim Vân

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2022
Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai

