

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Quý III/2023



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04-37
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-36

## **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 kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/09/2023.

### **CÔNG TY**

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

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

Tên viết tắt: ICON4.

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

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

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

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

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

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

Ban Tổng giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc *AS*



Nguyễn Đức Lai  
Tổng giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>848.781.961.028</b>	<b>843.056.592.888</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>72.694.400.765</b>	<b>119.739.200.238</b>
111	1. Tiền		11.792.829.870	15.889.264.223
112	2. Các khoản tương đương tiền		60.901.570.895	103.849.936.015
120	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	5	<b>38.800.000.000</b>	<b>55.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		38.800.000.000	55.000.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>537.224.808.230</b>	<b>482.967.858.673</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	356.047.504.231	336.215.811.848
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	90.765.185.634	54.280.393.109
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	53.200.000.000	52.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	39.524.274.385	42.783.809.736
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.312.156.020)	(2.312.156.020)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	9	<b>197.120.783.387</b>	<b>183.349.813.480</b>
141	1. Hàng tồn kho		197.120.783.387	183.349.813.480
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.941.968.646</b>	<b>1.999.720.497</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	1.656.462.338	1.021.565.137
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.271.134.145	973.200.492
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	14.372.163	4.954.868

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
			VND	VND
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>608.832.836.772</b>	<b>604.364.439.225</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>154.863.827.182</b>	<b>143.537.653.800</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	128.000.000.000	129.200.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	26.863.827.182	14.337.653.800
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>121.709.212.689</b>	<b>124.628.405.890</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	107.658.692.179	110.106.678.157
222	- Nguyên giá		147.506.522.505	205.469.159.656
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(39.847.830.326)	(95.362.481.499)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	14.050.520.510	14.521.727.733
228	- Nguyên giá		23.216.147.368	23.151.348.536
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.165.626.858)	(8.629.620.803)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>163.963.979.395</b>	<b>150.438.357.695</b>
231	- Nguyên giá		227.693.511.572	208.498.209.570
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(63.729.532.177)	(58.059.851.875)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	14	<b>86.531.505.001</b>	<b>96.045.723.235</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		86.531.505.001	96.045.723.235
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	5	<b>5.696.100.000</b>	<b>15.468.796.889</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	9.772.696.889
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		11.196.100.000	11.196.100.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(5.500.000.000)	(5.500.000.000)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>76.068.212.505</b>	<b>74.245.501.716</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	12.836.456.373	5.462.865.838
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32	2.678.584.088	3.275.113.396
269	3. Lợi thế thương mại	15	60.553.172.044	65.507.522.482
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.457.614.797.800</b>	<b>1.447.421.032.113</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>591.346.158.314</b>	<b>615.924.952.363</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>456.856.817.914</b>	<b>475.369.527.338</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	198.570.372.806	311.545.631.707
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	42.078.394.842	38.151.910.276
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	18.541.174.548	14.461.470.088
314	4. Phải trả người lao động		4.120.085.088	5.575.807.828
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	7.740.120.923	4.535.884.362
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	6.982.748.860	6.742.285.227
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	41.071.221.674	42.512.030.164
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	135.979.359.921	50.071.168.434
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.773.339.252	1.773.339.252
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>134.489.340.400</b>	<b>140.555.425.025</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	128.908.828.125	133.931.250.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	1.476.804.150	1.476.804.400
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	4.103.708.125	5.147.370.625
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>866.268.639.486</b>	<b>831.496.079.750</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	23	<b>866.268.639.486</b>	<b>831.496.079.750</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		640.000.000.000	640.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		640.000.000.000	640.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		38.420.729.455	38.420.729.455
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		53.698.262.095	37.698.291.599
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		37.698.291.599	23.722.375.053
421b	LNST chưa phân phối năm nay		15.999.970.496	13.975.916.546
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		134.149.647.936	115.377.058.696
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.457.614.797.800</b>	<b>1.447.421.032.113</b>

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 10 năm 2023

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

Quý III/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2023	Quý III năm 2022	Lũy kế đến quý III năm 2023	Lũy kế đến quý III năm 2022
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	378.218.364.961	45.868.638.933	956.923.545.274	137.851.197.465
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		378.218.364.961	45.868.638.933	956.923.545.274	137.851.197.465
11	3. Giá vốn hàng bán	25	352.103.301.599	39.882.610.785	889.634.841.017	116.879.809.619
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		26.115.063.362	5.986.028.148	67.288.704.257	20.971.387.846
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26	4.749.077.377	721.857.773	12.694.869.243	1.239.976.260
22	6. Chi phí tài chính	27	3.564.196.130	1.011.771.742	12.000.627.911	1.888.356.028
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>3.564.196.130</i>	<i>1.011.771.742</i>	<i>6.727.931.022</i>	<i>1.888.356.028</i>
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	9.849.152.206	7.129.194.933	28.234.672.576	16.849.399.506
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		17.450.792.403	(1.433.080.754)	39.748.273.013	3.473.608.572
31	9. Thu nhập khác	29	185.520.217	282.081.127	213.242.090	1.246.646.161
32	10. Chi phí khác	30	12.493.879	1.184.101.396	287.447.746	1.718.447.170
40	11. Lợi nhuận khác		173.026.338	(902.020.269)	(74.205.656)	(471.801.009)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		17.623.818.741	(2.335.101.023)	39.674.067.357	3.001.807.563
51	13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	4.606.892.195	(253.004.795)	9.339.136.170	1.941.984.720
52	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32	42.127.351	47.303.125	596.529.308	(983.844.409)
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		12.974.799.195	(2.129.399.353)	29.738.401.879	2.043.667.252
61	16. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		7.208.254.528	(1.043.742.316)	15.999.970.496	2.680.233.735
62	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		5.766.544.667	(1.085.657.037)	13.738.431.383	(636.566.483)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	253		250	72

*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 10 năm 2023



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý III/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		39.674.067.357	3.001.807.563
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		14.112.247.973	4.021.706.255
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		14.806.489.305	13.137.209.000
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(7.422.172.354)	(10.967.458.672)
06	- Chi phí lãi vay		6.727.931.022	1.851.955.927
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		53.786.315.330	7.023.513.818
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(51.901.653.442)	(155.408.380.066)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(13.770.969.907)	(11.225.247.981)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(119.041.387.961)	66.684.867.983
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(8.008.487.736)	(3.200.906.823)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(6.727.931.022)	(1.851.955.927)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.604.109.641)	(3.401.961.467)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(248.708.334)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(152.268.224.379)</b>	<b>(101.628.778.797)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(8.344.551.454)	(7.126.124.903)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	9.754.167.273
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(16.836.960.479)	(31.800.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		33.036.960.479	39.400.000.000
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.050.000.000	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.110.399.236	1.319.718.725
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>16.015.847.782</b>	<b>11.547.761.095</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý III/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
			VND	VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		7.484.157.857	369.000.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		312.016.868.935	79.899.592.836
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(227.152.339.948)	(29.531.505.600)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(3.141.109.720)	(892.120)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>89.207.577.124</i>	<i>419.367.195.116</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(47.044.799.473)	329.286.177.414
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		119.739.200.238	32.837.885.421
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	72.694.400.765	362.124.062.835

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 10 năm 2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III/2023

### 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 Thi công và Cơ giới	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động

Xí nghiệp Xử lý Nền móng và Xây dựng	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Tư vấn và Xây dựng	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Thủ đô	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Chi nhánh Công ty tại Bắc Ninh	Bắc Ninh	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Chi nhánh Công ty tại Hưng Yên	Hưng Yên	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động

Tại ngày 30/09/2023, Công ty có đầu tư vào các Công ty con, công ty liên kết như sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây Dựng IKCONS	Hà Nội	Đầu tư xây dựng	51%	51%
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Hà Nội	Kinh doanh, cho thuê bất động sản	66,27%	66,27%
Công ty Cổ phần thương mại NHT Global	Hải Dương	Buôn bán vật liệu: xi măng, than,...	50,50%	50,50%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2	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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023. 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

bào 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. Quyền sử dụng đất được tính khấu hao trong thời gian 32 năm.

## 2.9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

## 2.11. Chi phí trả trước

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

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

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

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

## **2.12. Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính 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 hoãn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

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

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

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

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

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

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

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	1.126.186.218	773.034.753
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.666.643.652	15.116.229.470
Các khoản tương đương tiền	60.901.570.895	103.849.936.015
	<b>72.694.400.765</b>	<b>119.739.200.238</b>

Tại ngày 30/09/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng có giá trị 60.901.570.895 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 2,7%-3,4%/ năm.

### 4. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo nội dung có số dư lớn</b>				
Công ty Cổ phần Trung Đô	4.830.848.115	-	5.364.859.918	-
Công ty CP Đầu tư bất động sản Taseco	203.137.206.275	-	147.780.443.445	-
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	11.001.572.942	-	19.540.672.211	-
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Vạn Thành	42.543.750.391	-	78.067.504.146	-
Các khoản khác	94.534.126.508	-	85.462.332.128	-
	<b>356.047.504.231</b>	<b>-</b>	<b>336.215.811.848</b>	<b>-</b>
<b>b) Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>203.137.206.275</b>	<b>-</b>	<b>147.940.921.236</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

### 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	38.800.000.000	-	55.000.000.000	-
	<b>38.800.000.000</b>	<b>-</b>	<b>55.000.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Tại ngày 30/09/2023, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có giá trị là 23.800.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5-8,5%/năm.

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**b) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	30/09/2023				01/01/2023			
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	%	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	%
	%	%	VND	%	%	%	VND	%
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>								
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4,2	30,00%	30,00%	-	30,00%	30,00%	9.772.696.889	30,00%	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long (1)	0,00%	0,00%	-	30,00%	30,00%	9.772.696.889	30,00%	9.772.696.889
						<b>9.772.696.889</b>		<b>9.772.696.889</b>

**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	30/09/2023				01/01/2023			
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	%	%	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>								
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4,5	7,5%	7,5%	1.080.000.000	-	-	1.080.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	8,0%	8,0%	4.000.000.000	-	-	4.000.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần SAHABAK (2)	5,0%	5,0%	5.500.000.000	-	(5.500.000.000)	5.500.000.000	-	(5.500.000.000)
- Khác			616.100.000	-	-	616.100.000	-	-
			<b>11.196.100.000</b>		<b>(5.500.000.000)</b>	<b>11.196.100.000</b>		<b>(5.500.000.000)</b>

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

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

(2) Theo Công văn số 53/XD4-HĐQT ngày 08/9/2009, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 đồng ý tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần SAHABAK theo phương thức tham gia góp vốn thông qua Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội. Tỷ lệ góp vốn là 8% tổng số vốn điều lệ của Công ty Cổ phần SAHABAK tương ứng 8.000.000.000 VND, số vốn góp tại thời điểm 30/09/2023 là 5.500.000.000 đồng.

**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**  
Quý III/2023

**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	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>										
Số dư đầu năm	100.280.872.177	94.139.457.621	9.632.176.708	1.416.653.150	205.469.159.656					
- Mua trong năm	58.000.000	1.510.229.382	1.114.472.727	389.150.000	3.071.852.109					
- Đầu tư XDCB hoàn thành	5.240.032.237	-	-	-	5.240.032.237					
- Phân loại lại	(3.748.170.100)	3.242.341.211	-	-	-					
- Điều chỉnh theo quyết toán	22.587.999.844	(89.705.315.796)	-	-	(67.117.315.952)					
- Tăng do hợp nhất công ty con	-	-	842.794.455	-	842.794.455					
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>124.418.734.158</b>	<b>9.186.712.418</b>	<b>11.589.443.890</b>	<b>2.311.632.039</b>	<b>147.506.522.505</b>					
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>										
Số dư đầu năm	25.590.216.266	64.572.230.433	4.839.289.515	360.745.285	95.362.481.499					
- Khấu hao trong năm	3.842.503.474	3.819.369.858	652.814.967	286.114.649	8.600.802.948					
- Phân loại lại	-	(505.828.889)	-	505.828.889	-					
- Điều chỉnh theo quyết toán	-	(64.115.454.121)	-	-	(64.115.454.121)					
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>29.432.719.740</b>	<b>3.770.317.281</b>	<b>5.492.104.482</b>	<b>1.152.688.823</b>	<b>39.847.830.326</b>					
<b>Giá trị còn lại</b>										
Tại ngày đầu năm	74.690.655.911	29.567.227.188	4.792.887.193	1.055.907.865	110.106.678.157					
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>94.986.014.418</b>	<b>5.416.395.137</b>	<b>6.097.339.408</b>	<b>1.158.943.216</b>	<b>107.658.692.179</b>					

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/09/2023 là 11.846.154.655 đồng.

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 30/09/2023 là 76.510.167.674 đồng.

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	22.071.348.536	1.000.000.000	80.000.000	23.151.348.536
- Điều chỉnh theo quyết toán	64.798.832	-	-	64.798.832
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>22.136.147.368</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>80.000.000</b>	<b>23.216.147.368</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	7.593.620.812	1.000.000.000	35.999.991	8.629.620.803
- Khấu hao trong năm	524.006.058	-	11.999.997	536.006.055
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>8.117.626.870</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>47.999.988</b>	<b>9.165.626.858</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	14.477.727.724	-	44.000.009	14.521.727.733
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>14.018.520.498</b>	<b>-</b>	<b>32.000.012</b>	<b>14.050.520.510</b>

### 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	208.498.209.570	208.498.209.570
- Điều chỉnh theo quyết toán	19.195.302.002	19.195.302.002
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>227.693.511.572</b>	<b>227.693.511.572</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	58.059.851.875	58.059.851.875
- Khấu hao trong năm	5.669.680.302	5.669.680.302
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>63.729.532.177</b>	<b>63.729.532.177</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	150.438.357.695	150.438.357.695
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>163.963.979.395</b>	<b>163.963.979.395</b>

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/09/2023 bao gồm phần diện tích sàn văn phòng kinh doanh cho thuê thương mại tại Dự án 243A, Đê La Thành, quận Đống Đa, Hà Nội.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30/09/2023 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý. Tuy nhiên dựa trên giá thuê mặt bằng thực tế các tầng tại tòa nhà, Ban lãnh đạo công ty tin tưởng giá trị thực tế của tài sản không thấp hơn giá trị đang ghi nhận trên sổ sách kế toán.

### 14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
- Dự án tòa nhà đa năng ICON4 - Số 243A Đê La Thành	-	8.945.200.625
- Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu (1)	86.050.881.756	85.858.151.756
- Cải tạo thiết kế tầng 7	-	977.570.053
- Cải tạo sửa chữa tòa nhà ICON4	287.692.600	71.870.156
- Công trình khác	192.930.645	192.930.645
	<b>86.531.505.001</b>	<b>96.045.723.235</b>

#### (1) Dự án Nhóm nhà ở Đông nam đường Tố Hữu:

- 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).

Liên danh nhà đầu tư xin đề nghị điều chỉnh tổng mức đầu tư tại văn bản số 141/ICON4-NHS/ĐT/2023 ngày 26/04/2023 gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội; theo đó tổng mức đầu tư đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là: 1.875.623.000.000 tỷ đồng. Nguồn vốn đầu tư từ vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư 20,9% (392 tỷ đồng), vốn vay ngân hàng và huy động hợp pháp khác 79,81% (1.483,62 tỷ đồng).

- Mục đích: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng khu nhà ở thấp tầng (nhà vườn), khu hỗn hợp cao tầng (nhà ở, dịch vụ công cộng, văn phòng, khách sạn), nhà trẻ, bãi đỗ xe cao tầng kết hợp dịch vụ, cây xanh thuộc dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu.

- Công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư số: 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4-NHS Dự án “Nhóm nhà ở Đông Nam Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài” (nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu) ngày 10/12/2011 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS. Theo đó, hai bên đồng ý góp vốn cùng thực hiện dự án hoàn thành và phân chia sản phẩm theo tỷ lệ góp vốn.
- Đến tại thời điểm này, chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án do điều chỉnh quy mô dự án phải thực hiện bố trí quỹ đất 20% tại ô đất HH02 để đầu tư nhà ở xã hội theo dự án riêng đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận. Nội dung điều chỉnh chủ trương đầu tư bao gồm xin gia hạn tiến độ thực hiện, quy mô dự án, tổng mức đầu tư và một số các nội dung khác.

## 15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<u>Tổng cộng</u>
	VND
<b>Số dư đầu năm</b>	65.507.522.482
- Số phân bổ trong năm	4.954.350.438
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b><u>60.553.172.044</u></b>

## 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2023		30/09/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4.2	4.532.908.022	4.532.908.022	6.734.306.014	6.734.306.014
Công ty TNHH Xây dựng và phát triển hạ tầng Ánh Dương	642.477.181	642.477.181	6.667.562.127	6.667.562.127
Công ty TNHH BOHO Decor	5.197.816.002	5.197.816.002	19.058.588.833	19.058.588.833
Công ty CP Xây dựng PHCONS	8.668.328.697	8.668.328.697	16.928.849.833	16.928.849.833
Công ty Cổ phần VNINVEST - Đầu tư và Xây dựng Đô thị	11.812.159.604	11.812.159.604	15.988.536.343	15.988.536.343
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7	11.983.644.709	11.983.644.709	16.928.256.690	16.928.256.690
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	230.923.316	230.923.316	51.240.000.000	51.240.000.000
Các đối tượng khác	155.502.115.275	155.502.115.275	177.999.531.867	177.999.531.867
	<b><u>198.570.372.806</u></b>	<b><u>198.570.372.806</u></b>	<b><u>311.545.631.707</u></b>	<b><u>311.545.631.707</u></b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b><u>6.130.646.140</u></b>	<b><u>6.130.646.140</u></b>	<b><u>60.636.799.533</u></b>	<b><u>60.636.799.533</u></b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND		VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	2.513.849.450	2.847.727.794	1.952.274.678	56.547.849	-	3.465.850.415
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	11.483.690.598	9.339.136.170	6.604.109.641	(2.885.686)	2.885.686	14.218.717.127
Thuế thu nhập cá nhân	-	338.424.808	553.952.541	838.366.735	21.003.850	-	75.014.464
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	2.954.868	-	916.266.893	268.711.192	-	11.486.477	656.087.310
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.000.000	125.505.232	6.784.078	4.784.078	-	-	125.505.232
	<b>4.954.868</b>	<b>14.461.470.088</b>	<b>13.663.867.476</b>	<b>9.668.246.324</b>	<b>74.666.013</b>	<b>14.372.163</b>	<b>18.541.174.548</b>

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



**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	12.680.037.126	12.680.037.126
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & XNK VN	15.467.340.786	15.467.340.786
Công ty Thành An 386	6.538.455.070	6.538.455.070
Các đối tượng khác	7.392.561.860	3.466.077.294
	<b>42.078.394.842</b>	<b>38.151.910.276</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trích trước chi phí công trình	4.090.556.027	4.192.556.027
Chi phí phải trả khác	2.663.971.988	343.328.335
	<b>7.740.120.923</b>	<b>4.535.884.362</b>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	617.892.331	506.897.331
Bảo hiểm xã hội	162.133.230	-
Bảo hiểm y tế	25.800.570	-
Bảo hiểm thất nghiệp	12.566.920	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.887.162.502	1.740.802.502
Cổ tức lợi nhuận phải trả	1.370.031.804	2.061.141.524
Các khoản phải trả, phải nộp khác	36.995.634.317	38.203.188.807
- Tổng Công ty xây dựng Hà Nội	3.043.364.282	3.043.364.282
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh(1)	21.358.304.949	21.315.205.749
- Công ty CP Thành Công E&C(2)	10.127.590.727	10.127.590.727
- Thù lao HĐQT, BKS, Thường Ban điều hành	1.293.675.000	1.508.100.000
- Phải trả phải nộp khác	1.172.699.359	2.208.928.049
	<b>41.071.221.674</b>	<b>42.512.030.164</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.476.804.150	1.476.804.400
	<b>1.476.804.150</b>	<b>1.476.804.400</b>

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

- Tỷ lệ góp: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 góp 70%, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS góp 30%;

- Tỷ lệ phân chia: Theo tỷ lệ vốn góp.

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

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 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. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	6.982.748.860	6.742.285.227
	<b>6.982.748.860</b>	<b>6.742.285.227</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	128.908.828.125	133.931.250.000
	<b>128.908.828.125</b>	<b>133.931.250.000</b>



(4) Khoản vay dài hạn của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4 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. Thời hạn cho vay: tới đa 60 tháng.

(5) Hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Icoons và Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Thăng Long. Mục đích sử dụng vốn vay: Tài trợ 01 xe ô tô Toyota Fortuner 2.7. Thời hạn cho vay: tới đa 60 tháng

### 23. 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
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>320.000.000.000</b>	<b>38.745.329.455</b>	<b>30.614.555.490</b>	<b>-</b>	<b>389.359.884.945</b>
Tăng vốn trong năm trước	320.000.000.000	(324.600.000)	-	-	319.675.400.000
Góp vốn vào công ty con	-	-	-	49.000.000.000	49.000.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	14.687.726.041	3.756.488.308	18.444.214.349
Thù lao của HĐQT, BKS	-	-	(230.769.469)	(119.938.865)	(350.708.334)
Thường Ban điều hành	-	-	(477.000.000)	(98.000.000)	(575.000.000)
Đánh giá lại công ty liên kết	-	-	(1.042.180.437)	-	(1.042.180.437)
Tăng/giảm do hợp nhất	-	-	(5.854.040.026)	62.838.509.253	56.984.469.227
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>37.698.291.599</b>	<b>115.377.058.696</b>	<b>831.496.079.750</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>37.698.291.599</b>	<b>115.377.058.696</b>	<b>831.496.079.750</b>
Lãi trong năm nay	-	-	15.999.970.496	13.738.431.383	29.738.401.879
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(2.450.000.000)	(2.450.000.000)
Tăng/giảm do hợp nhất	-	-	-	7.484.157.857	7.484.157.857
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>53.698.262.095</b>	<b>134.149.647.936</b>	<b>866.268.639.486</b>

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

	30/09/2023	Tỷ lệ	01/01/2023	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	464.000.000.000	72,50%	464.000.000.000	72,50%
Đoàn Thị Phương Thảo	128.000.000.000	20,00%	128.000.000.000	20,00%
Đối tượng khác	48.000.000.000	7,50%	48.000.000.000	7,50%
<b>Cộng</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

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

**d) Cổ phiếu**

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	64.000.000	64.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	64.000.000	64.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	64.000.000	64.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	64.000.000	64.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	64.000.000	64.000.000

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

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

	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Doanh thu cho thuê bất động sản	5.022.421.875	5.022.421.875
Doanh thu cung cấp dịch vụ	50.185.394.442	46.500.490.521
Doanh thu hoạt động xây dựng	886.617.020.160	86.328.285.069
Doanh thu bán hàng hóa	6.716.915.920	-
Doanh thu khác	8.381.792.877	-
	<b>956.923.545.274</b>	<b>137.851.197.465</b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	<b>639.057.447.549</b>	<b>17.076.656.883</b>

## 25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Doanh thu cho thuê bất động sản	4.344.973.584	4.067.833.536
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	35.197.935.225	30.233.038.837
Giá vốn hoạt động xây dựng	835.994.174.036	82.578.937.246
Giá vốn bán hàng hóa	6.016.028.790	-
Giá vốn khác	8.081.729.382	-
	<b>889.634.841.017</b>	<b>116.879.809.619</b>

## 26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.694.869.243	1.239.976.260
	<b>12.694.869.243</b>	<b>1.239.976.260</b>
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	<b>6.852.326.289</b>	<b>252.698.632</b>

## 27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	6.727.931.022	1.851.955.927
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	5.272.696.889	-
Chi phí tài chính khác	-	36.400.101
	<b>12.000.627.911</b>	<b>1.888.356.028</b>

## 28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	13.331.582.758	10.129.988.940
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	463.430.280	223.969.882
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.675.915.267	1.658.429.126
Thuế, phí và lệ phí	870.682.983	836.994.134
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.867.185.816	2.535.473.552
Chi phí khác bằng tiền	2.071.525.034	1.464.543.872
Lợi thế thương mại	4.954.350.438	-
	<b>28.234.672.576</b>	<b>16.849.399.506</b>

**29. THU NHẬP KHÁC**

	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	736.363.637
Lãi từ giao dịch mua rẻ	60.352.965	-
Thu nhập khác	152.889.125	510.282.524
	<b>213.242.090</b>	<b>1.246.646.161</b>

**30. CHI PHÍ KHÁC**

	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	26.684.861
Tiền phạt, chậm nộp thuế	15.378.429	18.535.274
Các khoản khác	272.069.317	1.673.227.035
	<b>287.447.746</b>	<b>1.718.447.170</b>

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

	Quý III năm 2023	Quý III năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	1.656.741.768	1.941.984.720
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	7.682.394.402	-
- Công ty CP Xây dựng IKCONS	5.876.539.372	-
- Công ty CP Bao bì Việt Nam	1.805.855.030	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>9.339.136.170</b>	<b>1.941.984.720</b>

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.678.584.088	3.275.113.396
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>2.678.584.088</b>	<b>3.275.113.396</b>

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

	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	596.529.308	(983.844.409)
	<b>596.529.308</b>	<b>(983.844.409)</b>

**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:

	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	15.999.970.496	2.680.233.735
Các khoản điều chỉnh	-	(166.531.250)
- <i>Thù lao HĐQT</i>	-	(166.531.250)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	15.999.970.496	2.513.702.485
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	64.000.000	34.935.934
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>250</b>	<b>72</b>

**35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	35.014.088.263	26.287.275.736
Chi phí nhân công	19.467.832.630	11.616.764.504
Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.806.489.305	13.137.209.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	871.524.150.859	91.815.759.629
Chi phí khác bằng tiền	4.071.701.969	4.072.764.822
	<b>944.884.263.026</b>	<b>146.929.773.691</b>

**36. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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

**37. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ
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 TNHH MTV TASECO OCEANVIEW Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Alacarte Hạ Long	Cùng Công ty mẹ
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 (đã thoái vốn tháng 01/2023)

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



Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
<b>Doanh thu</b>	<b>639.057.447.549</b>	<b>17.076.656.883</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	-	2.013.435.923
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	638.693.984.457	14.827.469.217
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	363.463.092	235.751.743
<b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>	<b>6.443.073.774</b>	<b>3.721.778.010</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	-	(364.051.305)
Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng	8.909.092	6.111.111
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	572.727.276	254.545.456
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	5.192.399.591	3.825.172.748
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	516.742.697	-
Công ty CP Alacarte Hạ Long	152.295.118	-
<b>Cho vay</b>	<b>12.000.000.000</b>	<b>25.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	12.000.000.000	25.000.000.000
<b>Thu hồi gốc cho vay</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>35.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	10.000.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Mỹ	-	10.000.000.000
<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>6.852.326.289</b>	<b>252.698.632</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	4.908.858.316	202.369.864
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	1.943.467.973	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	-	50.328.768
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>203.137.206.275</b>	<b>147.940.921.236</b>
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	203.137.206.275	147.780.443.445
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	-	160.477.791
<b>Phải trả người bán</b>	<b>6.130.646.140</b>	<b>60.636.799.533</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	4.532.908.022	6.734.306.014
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	188.252.519	1.488.252.519
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	972.380.464	1.174.241.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	206.181.819	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	230.923.316	51.240.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>2.080.262.491</b>	<b>7.768.904.105</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	136.794.518	7.768.904.105
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	1.943.467.973	-

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Phải thu dài hạn khác</b>	<b>12.526.173.382</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	12.526.173.382	-
<b>Phải thu về cho vay</b>	<b>131.200.000.000</b>	<b>129.200.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	131.200.000.000	129.200.000.000

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

	Chức vụ	Quý III năm 2023	Quý III năm 2022
		VND	VND
<b>Thù lao Hội đồng quản trị</b>		<b>270.000.000</b>	<b>220.354.167</b>
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	-	15.000.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên HĐQT	72.000.000	69.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	27.000.000	27.000.000
Ông Đào Tiến Dương	Chủ tịch HĐQT	72.000.000	39.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	-	9.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	72.000.000	43.354.167
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên HĐQT	27.000.000	18.000.000
<b>Thù lao Ban kiểm soát</b>		<b>108.000.000</b>	<b>108.000.000</b>
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	72.000.000	72.000.000
Bà Vũ Thị Khánh Hà	Thành viên ban kiểm soát	18.000.000	18.000.000
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên ban kiểm soát	18.000.000	18.000.000
<b>Tiền lương của Tổng giám đốc và người quản lý khác</b>		<b>1.064.464.616</b>	<b>853.952.819</b>
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	-	97.987.500
Ông Nguyễn Đức Lai	Tổng giám đốc	474.565.000	296.198.333
Ông Nguyễn Đức Hà	Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 09/04/2022), hiện tại là Tổng giám đốc của Công ty con	-	60.013.411
Ông Nguyễn Song Hà	Phó tổng giám đốc	381.490.000	132.283.847
Ông Ngô Sỹ Đức	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 09/04/2022)	-	48.117.228
Bà Phạm Thị Kiều Trang	Kế toán trưởng	208.409.616	219.352.500

### 38. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh liên quan là số liệu báo cáo cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30/09/2022 do công ty tự lập.



**Bùi Thị Kim Vân**  
Người lập biểu



**Phạm Thị Kiều Trang**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Đức Lai**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

