



+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 29/03/2024 tại đường dẫn: Icon4.com.vn.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố. *f*

### Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

#### Tài liệu đính kèm:

- BCTC năm 2023 đã kiểm toán *f*
- Văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ năm trước



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Đức Lai*



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 43

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

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

#### 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 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 năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

##### Hội đồng Quản trị

Ông Đào Tiến Dương	Chủ tịch
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên không điều hành
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên không điều hành
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên độc lập

##### 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
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng Giám đốc



Số: 161/2024/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Kính gửi: **Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 được lập ngày 25 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng.



---

**Nguyễn Thị Mai Hoa****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

*Giấy Ủy quyền số: 08/2024/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc*

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM****Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT***Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2024*

---

**Nguyễn Thị Tiên****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2021-137-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=100+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>612.002.440.596</b>	<b>619.000.925.761</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>47.375.276.520</b>	<b>84.333.145.863</b>
1. Tiền	111		8.187.132.112	5.483.209.848
2. Các khoản tương đương tiền	112		39.188.144.408	78.849.936.015
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>10.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	10.000.000.000	20.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>393.385.268.252</b>	<b>339.142.241.571</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	346.658.059.670	257.896.153.426
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	11.405.682.939	51.084.662.888
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	38.641.115.124	32.473.581.277
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.319.589.481)	(2.312.156.020)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>160.278.213.827</b>	<b>174.586.963.811</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.6	160.278.213.827	174.586.963.811
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>963.681.997</b>	<b>938.574.516</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	960.070.542	933.619.648
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	3.611.455	4.954.868
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>622.069.500.812</b>	<b>643.887.390.691</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>14.337.653.800</b>	<b>14.337.653.800</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	14.337.653.800	14.337.653.800
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>101.228.085.300</b>	<b>115.944.979.394</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	87.612.662.542	101.693.352.348
- Nguyên giá	222		122.571.740.262	186.245.753.257
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(34.959.077.720)	(84.552.400.909)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	13.615.422.758	14.251.627.046
- Nguyên giá	228		22.770.855.354	22.706.066.430
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(9.155.432.596)	(8.454.439.384)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.10</b>	<b>150.215.810.380</b>	<b>150.438.357.695</b>
1. Nguyên giá	231		226.935.142.429	208.498.209.570
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(76.719.332.049)	(58.059.851.875)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>97.458.176.961</b>	<b>95.852.792.590</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	97.458.176.961	95.852.792.590
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.12</b>	<b>252.602.500.000</b>	<b>260.470.000.000</b>
1. Đầu tư vào Công ty con	251		248.602.500.000	246.390.000.000
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		1.800.000.000	10.800.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.580.000.000	10.580.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(8.380.000.000)	(7.300.000.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.227.274.371</b>	<b>6.843.607.212</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	4.158.039.395	4.640.440.980
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.13	2.069.234.976	2.203.166.232
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.234.071.941.408</b>	<b>1.262.888.316.452</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>484.556.934.616</b>	<b>540.622.240.417</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>353.694.436.991</b>	<b>402.113.180.042</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	181.377.970.163	244.910.752.891
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	20.095.028.855	38.145.249.226
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	4.170.853.408	11.761.886.770
4. Phải trả người lao động	314		3.376.049.710	3.878.757.176
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	4.232.351.699	4.435.884.362
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	6.867.182.197	6.742.285.227
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	41.957.426.709	40.585.406.704
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	89.379.234.998	49.879.618.434
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.238.339.252	1.773.339.252
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>130.862.497.625</b>	<b>138.509.060.375</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.18	127.234.687.500	133.931.250.000
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	148.752.000	148.752.250
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	3.479.058.125	4.429.058.125
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>749.515.006.792</b>	<b>722.266.076.035</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.21</b>	<b>749.515.006.792</b>	<b>722.266.076.035</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		640.000.000.000	640.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		640.000.000.000	640.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		38.420.729.455	38.420.729.455
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		71.094.277.337	43.845.346.580
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		43.845.346.580	28.799.678.164
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		27.248.930.757	15.045.668.416
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.234.071.941.408</b>	<b>1.262.888.316.452</b>

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu



Bùi Thị Kim Vân

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		31.514.694.419	19.401.524.397
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		33.882.604.318	17.623.016.086
- Các khoản dự phòng	03		2.087.433.461	3.881.002.231
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	1.045.249
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.911.050.358)	(8.799.337.555)
- Chi phí lãi vay	06		6.223.361.239	2.289.782.237
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		56.797.043.079	34.397.032.645
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(49.930.472.305)	(120.604.426.981)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		14.308.749.984	14.338.916.458
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(41.466.826.487)	(39.372.796.648)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		455.950.691	1.018.330.381
- Tiền lãi vay đã trả	14		(6.223.361.239)	(2.289.782.237)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9.289.206.299)	(3.856.950.644)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(465.000.000)	(212.600.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(35.813.122.576)</b>	<b>(116.582.277.026)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(17.284.269.265)	(12.680.572.685)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	9.935.985.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(30.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		10.000.000.000	20.400.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(58.815.000.000)	(201.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		10.312.500.000	5.850.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.092.405.934	2.624.636.766
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(39.694.363.331)</b>	<b>(204.869.950.464)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	320.000.000.000
3. Tiền thu từ đi vay	33		202.550.156.623	127.056.905.759
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(164.000.540.059)	(74.107.480.458)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(892.120)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>38.549.616.564</b>	<b>372.948.533.181</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50		<b>(36.957.869.343)</b>	<b>51.496.305.691</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>84.333.145.863</b>	<b>32.837.885.421</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(1.045.249)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70	5.1	<b>47.375.276.520</b>	<b>84.333.145.863</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu



Bùi Thị Kim Vân

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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 31/12/2023 là 34 người (Tại ngày 31/12/2022 là 28 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);
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.

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

**1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2023, 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:**

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>	<u>Hiện trạng</u>
Xí nghiệp Xây dựng số 1	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp 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
Chi nhánh Công ty tại Thái Nguyên (i)	Thái Nguyên	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động và đóng mã số thuế
Chi nhánh Công ty Xây dựng số 4 (i)	Đà Nẵng	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động và đóng mã số thuế

(i) Ngày 12/01/2024, Công ty nhận được thông báo của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Thái Nguyên về việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 tại Thái Nguyên;

(ii) Ngày 22/01/2024, Công ty nhận được thông báo của Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Đà Nẵng về việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Công ty Xây dựng số 4.

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có các Công ty con và Công ty liên kết như sau:

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>	<u>Tỉ lệ góp vốn</u>	<u>Tỉ lệ lợi ích</u>	<u>Tỉ lệ biểu quyết</u>
<b>Công ty con</b>					
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Hà Nội	Thi công xây dựng	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	66,27%	66,27%	66,27%
Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global	Hà Nội	Bán buôn vật liệu, xi măng, than	50,50%	50,50%	50,50%
<b>Công ty liên kết</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2	Hà Nội	Đầu tư Xây dựng	30%	30%	30%

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**1.4. 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.

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

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

**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 MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

**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**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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 năm.

**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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

	<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 năm.

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

Quyền sử dụng đất: Là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...

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

**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	25 - 30

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại****Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

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

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

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

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

***Công cụ, dụng cụ***

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

***Chi phí sửa chữa tài sản cố định***

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

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

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

**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 ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác*****Hợp đồng xây dựng***

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

***Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

***Doanh thu 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

**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.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

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

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

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

**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.

**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**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	103.149.836	373.006.831
Tiền gửi ngân hàng	8.083.982.276	5.110.203.017
Các khoản tương đương tiền	39.188.144.408	78.849.936.015
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (i)	39.188.144.408	78.849.936.015
<b>Tổng</b>	<b>47.375.276.520</b>	<b>84.333.145.863</b>

(i): Khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 2,1%/năm đến 2,3%/năm.

(ii): Trong các khoản tương đương tiền, có khoản tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 tháng số tiền 9.188.144.408 đồng, tự động gia hạn được cầm cố thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	10.000.000.000	10.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>

(i): Khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 5,8%/năm.

**5.3. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>346.658.059.670</b>	<b>257.896.153.426</b>
Công ty Cổ phần Trung Đô	4.830.848.115	5.364.859.918
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	12.629.283.764	19.540.672.211
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	251.217.097.460	147.780.443.445
Các đối tượng khác	77.980.830.331	85.210.177.852
<b>Tổng</b>	<b>346.658.059.670</b>	<b>257.896.153.426</b>

Trong đó:

**Phải thu khách hàng là các bên liên quan**

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)

251.217.097.460	147.943.402.631
-----------------	-----------------

**5.4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>11.405.682.939</b>	<b>51.084.662.888</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.5	-	12.813.434.787
Công ty Cổ phần Tập đoàn HTM	-	10.671.107.970
Công ty Cổ phần Cây xanh Phúc Lộc Thanh Hóa	1.739.336.586	-
Các đối tượng khác	9.666.346.353	27.600.120.131
<b>Tổng</b>	<b>11.405.682.939</b>	<b>51.084.662.888</b>

Trong đó:

**Trả trước người bán là các bên liên quan**

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)

-	4.521.346.864
---	---------------

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.5. Phải thu ngắn hạn khác**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>38.641.115.124</b>	-	<b>32.473.581.277</b>	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	20.000.000	-
Tạm ứng	20.877.767.320	-	20.961.618.493	-
Phải thu khác	17.763.347.804	-	11.491.962.784	-
<i>Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (cố tức)</i>	<i>1.700.000.000</i>	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO</i>	<i>5.318.644.424</i>	-	-	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>10.744.703.380</i>	-	<i>11.491.962.784</i>	-
<b>Dài hạn</b>	<b>14.337.653.800</b>	-	<b>14.337.653.800</b>	-
Ký cược, ký quỹ	14.337.653.800	-	14.337.653.800	-
<b>Tổng</b>	<b>52.978.768.924</b>	-	<b>46.811.235.077</b>	-
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>7.018.644.424</i>	-	-	-
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>				

**5.6. Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.750.994.872	-	1.240.610.830	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	156.527.218.955	-	173.346.352.981	-
<b>Tổng</b>	<b>160.278.213.827</b>	-	<b>174.586.963.811</b>	-

**5.7. Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>960.070.542</b>	<b>933.619.648</b>
Chi phí công cụ dụng cụ	40.875.932	20.772.417
Chi phí chờ phân bổ	919.194.610	912.847.231
<b>Dài hạn</b>	<b>4.158.039.395</b>	<b>4.640.440.980</b>
Công cụ dụng cụ xuất dùng	546.947.926	547.941.665
Chi phí sửa chữa lớn	3.387.402.312	2.337.214.288
Chi phí trả trước dài hạn khác	223.689.157	1.755.285.027
<b>Tổng</b>	<b>5.118.109.937</b>	<b>5.574.060.628</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2023	84.682.958.183	97.311.798.832	2.935.894.092	1.315.102.150	186.245.753.257
<b>Tăng trong năm</b>	<b>25.315.203.069</b>	<b>284.331.550</b>	<b>-</b>	<b>431.768.182</b>	<b>26.031.302.801</b>
Mua trong năm	-	284.331.550	-	431.768.182	716.099.732
Đầu tư XD CB hoàn thành	5.240.032.237	-	-	-	5.240.032.237
Tăng khác (i)	20.075.170.832	-	-	-	20.075.170.832
<b>Giảm trong năm</b>	<b>-</b>	<b>89.705.315.796</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>89.705.315.796</b>
Giảm khác (i)	-	89.705.315.796	-	-	89.705.315.796
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>109.998.161.252</b>	<b>7.890.814.586</b>	<b>2.935.894.092</b>	<b>1.746.870.332</b>	<b>122.571.740.262</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2023	18.276.466.579	64.057.896.165	1.860.527.175	357.510.990	84.552.400.909
<b>Tăng trong năm</b>	<b>10.053.069.341</b>	<b>3.891.858.454</b>	<b>192.603.036</b>	<b>384.600.101</b>	<b>14.522.130.932</b>
Khấu hao trong năm	10.053.069.341	3.891.858.454	192.603.036	384.600.101	14.522.130.932
<b>Giảm trong năm</b>	<b>-</b>	<b>64.115.454.121</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64.115.454.121</b>
Giảm khác (i)	-	64.115.454.121	-	-	64.115.454.121
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>28.329.535.920</b>	<b>3.834.300.498</b>	<b>2.053.130.211</b>	<b>742.111.091</b>	<b>34.959.077.720</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2023	66.406.491.604	33.253.902.667	1.075.366.917	957.591.160	101.693.352.348
Tại 31/12/2023	81.668.625.332	4.056.514.088	882.763.881	1.004.759.241	87.612.662.542

(i) Trong năm, Công ty phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành và điều chỉnh nguyên giá, hao mòn và phân loại tài sản cố định hữu hình theo Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán VACO và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 22/2023/NQ-HĐQT ngày 28/7/2023.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 5.199.646.631 đồng (tại ngày 31/12/2022 là 5.199.646.631 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 69.342.709.942 đồng (tại ngày 31/12/2022 là 81.769.957.750 đồng).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.9. 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2023	21.626.066.430	1.000.000.000	80.000.000	22.706.066.430
Tăng trong năm	64.788.924	-	-	64.788.924
Tăng khác (i)	64.788.924	-	-	64.788.924
Giảm trong năm	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>21.690.855.354</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>80.000.000</b>	<b>22.770.855.354</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2023	7.418.439.393	1.000.000.000	35.999.991	8.454.439.384
Tăng trong năm	684.993.216	-	15.999.996	700.993.212
Khấu hao trong năm	684.993.216	-	15.999.996	700.993.212
Giảm trong năm	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>8.103.432.609</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>51.999.987</b>	<b>9.155.432.596</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2023	14.207.627.037	-	44.000.009	14.251.627.046
Tại 31/12/2023	13.587.422.745	-	28.000.013	13.615.422.758

(i) Trong năm, Công ty phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành và điều chỉnh nguyên giá Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất theo Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán VACO và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 22/2023/NQ-HĐQT ngày 28/7/2023.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 1.000.000.000 đồng (tại ngày 31/12/2022 là 1.000.000.000 đồng).

**5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	01/01/2023	Tăng trong năm (i)	Giảm trong năm	31/12/2023
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>208.498.209.570</b>	<b>18.436.932.859</b>	-	<b>226.935.142.429</b>
- Nhà	208.498.209.570	18.436.932.859	-	226.935.142.429
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>58.059.851.875</b>	<b>18.659.480.174</b>	-	<b>76.719.332.049</b>
- Nhà	58.059.851.875	18.659.480.174	-	76.719.332.049
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>150.438.357.695</b>	<b>(222.547.315)</b>	-	<b>150.215.810.380</b>
- Nhà	150.438.357.695	(222.547.315)	-	150.215.810.380

(i) Trong năm, Công ty phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành và điều chỉnh nguyên giá, hao mòn Bất động sản đầu tư theo Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán VACO và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 22/2023/NQ-HĐQT ngày 28/7/2023

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2023 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. Doanh thu trong năm từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư là 15.302.835.787 đồng, giá vốn tương ứng với hoạt động này là 7.416.727.242 đồng.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		01/01/2023	
	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
Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu (i)	97.182.707.361	97.182.707.361	85.858.151.756	85.858.151.756
Cải tạo thiết kế tầng 7	-	-	977.570.053	977.570.053
Cải tạo sửa chữa tòa nhà ICON4	-	-	71.870.156	71.870.156
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	275.469.600	275.469.600	-	-
<b>Tổng</b>	<b>97.458.176.961</b>	<b>97.458.176.961</b>	<b>95.852.792.590</b>	<b>95.852.792.590</b>

**(i): Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu kéo dài:**

- 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.
- Công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư số: 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4-NHS 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 thời điểm ngày 31/12/2023, dự án được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo Quyết định 5475/QĐ-UBND ngày 27/10/2023. Theo đó:

- Quy mô sử dụng đất: 38.550 m<sup>2</sup>, trong đó:
  - + Ô đất thấp tầng TT-01, TT-02 và TT-03 có diện tích lần lượt 5.448 m<sup>2</sup>, 3.386 m<sup>2</sup> và 6.961 m<sup>2</sup>;
  - + Lô đất HH-02A để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội 2.726,1 m<sup>2</sup>;
  - + Ô đất HH-01 để đầu tư xây dựng công trình nhà ở, dịch vụ công cộng, thương mại và văn phòng 6.247 m<sup>2</sup>;
  - + Ô đất NT để xây dựng nhà trẻ, mẫu giáo 4.033 m<sup>2</sup>;
  - + Còn lại đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật 9.749 m<sup>2</sup>.
- Vốn đầu tư của dự án khoảng 1.875,623 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư khoảng 392 tỷ đồng (chiếm khoảng 20,9% tổng vốn đầu tư), còn lại khoảng 1.483, 623 tỷ đồng là vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác.
- Tiến độ thực hiện: Đến quý IV/2025.

Hiện nay, chủ đầu tư đang thực hiện các thủ tục: Điều chỉnh Quyết định giao đất số 58/QĐ-UBND ngày 05/01/2009, xin cấp giấy phép môi trường, triển khai thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật, nhà ở thấp tầng, thực hiện công tác GPMB đối với phần diện tích 987 m<sup>2</sup> còn tồn tại chưa hoàn thành và một số các công việc cần thiết khác của dự án.

**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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

	Tỷ lệ		31/12/2023		01/01/2023		Đơn vị tính: VND
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>			248.602.500.000				
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	51,0%	51,0%	51.000.000.000		246.390.000.000		-
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (i)	66,27%	66,27%	190.027.500.000		51.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global (ii)	50,50%	50,50%	7.575.000.000		195.390.000.000		-
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			1.800.000.000		10.800.000.000		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	30,0%	30,0%	1.800.000.000		(1.800.000.000)		(1.800.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long (iii)	30,0%	30,0%	-		1.800.000.000		(1.800.000.000)
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>			10.580.000.000		10.580.000.000		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	4,0%	4,0%	4.000.000.000		9.000.000.000		-
Công ty Cổ phần SAHABAK	5,0%	5,0%	5.500.000.000		10.580.000.000		(5.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	7,50%	7,50%	1.080.000.000		4.000.000.000		-
<b>Tổng</b>			<b>260.982.500.000</b>	<b>(iv)</b>	<b>(8.380.000.000)</b>	<b>267.770.000.000</b>	<b>(iv)</b>
							<b>(7.300.000.000)</b>

## 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

#### 5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

- (i): Trong năm, Công ty nhận cổ tức năm 2022 của Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam, trong đó phần cổ tức trước thời điểm ICON4 sở hữu Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam được ghi giảm giá trị khoản đầu tư là 5.362.500.000 đồng. Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam đang lập phương án đầu tư xây dựng dự án tại vị trí lô đất của Công ty đang sở hữu theo các quy định hiện hành. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng, đảm bảo rằng không phát sinh các tổn thất về khoản đầu tư này.
- (ii): Trong năm, Công ty thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global theo Nghị quyết 21/2023/NQ-HĐQT ngày 28/7/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4. Theo đó ICON4 tham gia mua cổ phần phát hành cho Nhà đầu tư chiến lược trong đợt phát hành tăng vốn điều lệ từ 6,8 tỷ đồng lên 15 tỷ đồng của Công ty Global; Số cổ phần mua 757.500 cổ phần; Giá mua cổ phần chào bán: 10.000 đồng/cổ phần; Tỷ lệ sở hữu sau giao dịch: 50,5%.  
Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 30/01/2024 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 Thương mại NHT Global, thời gian thực hiện trong quý I/2024. Đồng thời, Công ty chấm dứt các nội dung cam kết trả nợ thay Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global từ ngày 30/01/2024 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1 tại Công văn số 562/2023/CV-ICON4 ngày 12/12/2023 của Tổng Giám đốc Công ty.
- (iii): Trong năm, Công ty thoái vốn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 59/2022/NQ-HĐQT ngày 21/10/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc 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;
- (iv): 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.

**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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.13 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>	<b>2.069.234.976</b>	<b>2.203.166.232</b>
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.069.234.976	2.203.166.232
<b>Tổng</b>	<b>2.069.234.976</b>	<b>2.203.166.232</b>

**5.14 Phải trả người bán**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>181.377.970.163</b>	<b>181.377.970.163</b>	<b>244.910.752.891</b>	<b>244.910.752.891</b>
Công ty Cổ phần 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	1.297.816.002	1.297.816.002	19.058.588.833	19.058.588.833
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	17.600.000	17.600.000	51.240.000.000	51.240.000.000
Các đối tượng khác	174.887.168.958	174.887.168.958	161.210.295.917	161.210.295.917
<b>Tổng</b>	<b>181.377.970.163</b>	<b>181.377.970.163</b>	<b>244.910.752.891</b>	<b>244.910.752.891</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải trả các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>7.578.882.995</i>	<i>7.578.882.995</i>	<i>59.148.547.014</i>	<i>59.148.547.014</i>

**5.15 Người mua ứng tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2023	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 Việt Nam	-	15.467.340.786
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thành An 386 - Công trình nâng cấp QL1-	6.538.455.070	6.538.455.070
Bình Định-Xí nghiệp cơ giới	876.536.659	3.459.416.244
Các đối tượng khác	876.536.659	3.459.416.244
<b>Tổng</b>	<b>20.095.028.855</b>	<b>38.145.249.226</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.16 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
<b>Phải nộp</b>	<b>11.761.886.770</b>	<b>7.351.353.886</b>	<b>14.942.387.248</b>	<b>4.170.853.408</b>
Thuế giá trị gia tăng	2.409.462.245	2.983.169.059	5.012.473.631	380.157.673
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.289.206.299	3.558.832.406	9.289.206.299	3.558.832.406
Thuế thu nhập cá nhân	61.134.237	432.796.716	264.151.613	229.779.340
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	374.554.980	374.554.980	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.083.989	2.000.725	2.000.725	2.083.989
<b>Phải thu</b>	<b>4.954.868</b>	<b>2.000.000</b>	<b>656.587</b>	<b>3.611.455</b>
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2.954.868	-	656.587	3.611.455
Các loại thuế khác	2.000.000	2.000.000	-	-

**5.17 Chi phí phải trả**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.232.351.699</b>	<b>4.435.884.362</b>
Trích trước chi phí công trình	3.950.485.027	4.192.556.027
Chi phí phải trả khác	281.866.672	243.328.335
<b>Tổng</b>	<b>4.232.351.699</b>	<b>4.435.884.362</b>

**5.18 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.867.182.197</b>	<b>6.742.285.227</b>
Doanh thu cho thuê văn phòng	6.867.182.197	6.742.285.227
<b>Dài hạn</b>	<b>127.234.687.500</b>	<b>133.931.250.000</b>
Doanh thu cho thuê văn phòng	127.234.687.500	133.931.250.000
<b>Tổng</b>	<b>134.101.869.697</b>	<b>140.673.535.227</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>133.931.250.000</i>	<i>140.673.535.227</i>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.19 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>41.957.426.709</b>	<b>40.585.406.704</b>
Kinh phí công đoàn	418.553.053	493.547.331
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.616.202.324	1.740.802.502
Các khoản phải trả, phải nộp khác	39.922.671.332	38.351.056.871
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>652.348.304</i>	<i>652.348.304</i>
<i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (i)</i>	<i>21.408.071.754</i>	<i>21.315.205.749</i>
<i>Công ty cổ phần Thành Công E&amp;C (ii)</i>	<i>10.127.590.727</i>	<i>10.127.590.727</i>
<i>Thù lao HĐQT và BKS</i>	<i>1.256.650.000</i>	<i>1.295.700.000</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>6.478.010.547</i>	<i>4.960.212.091</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>148.752.000</b>	<b>148.752.250</b>
Phải trả dài hạn khác	148.752.000	148.752.250
<b>Tổng</b>	<b>42.106.178.709</b>	<b>40.734.158.954</b>

**Trong đó:**

(i): 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 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.

(ii): 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.20 Vay và nợ tài chính ngắn hạn**

	31/12/2023		Trong năm			01/01/2023	
	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị	nợ				Giá trị	trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>88.679.234.998</b>	<b>88.679.234.998</b>	<b>202.550.156.623</b>	<b>163.450.540.059</b>	<b>49.579.618.434</b>	<b>49.579.618.434</b>	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (1)	88.679.234.998	88.679.234.998	202.550.156.623	163.450.540.059	49.579.618.434	49.579.618.434	
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>700.000.000</b>	<b>700.000.000</b>	<b>950.000.000</b>	<b>550.000.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (2)	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (3)	500.000.000	500.000.000	750.000.000	350.000.000	100.000.000	100.000.000	
<b>Vay dài hạn</b>	<b>3.479.058.125</b>	<b>3.479.058.125</b>	<b>-</b>	<b>950.000.000</b>	<b>4.429.058.125</b>	<b>4.429.058.125</b>	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (2)	251.363.636	251.363.636	-	200.000.000	451.363.636	451.363.636	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (3)	3.227.694.489	3.227.694.489	-	750.000.000	3.977.694.489	3.977.694.489	
<b>Tổng</b>	<b>92.858.293.123</b>	<b>92.858.293.123</b>	<b>203.500.156.623</b>	<b>164.950.540.059</b>	<b>54.308.676.559</b>	<b>54.308.676.559</b>	

Đơn vị tính: VND

## 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

#### 5.20 Vay và nợ tài chính ngắn hạn (Tiếp theo)

- (1): Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/913/HĐTĐTM ngày 31/8/2023 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 120.000.000.000 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: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. 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/HĐTĐTM 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 - Chi nhánh SGD1 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 GUNI165L-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 GUNI165L-SUTSXU.
- (3): Hợp đồng tín dụng số 01/2023/913/HĐTĐTM ngày 05/4/2022 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 vay: 9.250.000.000 đồng; Mục đích vay: cho vay các chi phí hiện dự án cải tạo, sửa chữa tòa nhà Icon4 Tower; Thời gian vay tối đa 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên theo hợp đồng này; Lãi suất cho vay thả nổi, điều chỉnh 06 tháng/lần và được xác định vào ngày làm việc đầu tiên tháng 1 và tháng 7 hàng năm. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các tài sản là các sản phẩm thuộc tòa nhà Icon4 tại số 243A La Thành, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội theo các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được giao kết giữa 2 bên;

**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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.21 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	Tổng
<b>Số dư tại 01/01/2022</b>	<b>320.000.000.000</b>	<b>38.745.329.455</b>	<b>28.799.678.164</b>	<b>387.545.007.619</b>
Tăng vốn	320.000.000.000	-	-	320.000.000.000
Phí tư vấn tăng vốn	-	(324.600.000)	-	(324.600.000)
Lãi trong năm trước	-	-	15.528.668.416	15.528.668.416
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	(108.000.000)	(108.000.000)
Thường Ban điều hành	-	-	(375.000.000)	(375.000.000)
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>43.845.346.580</b>	<b>722.266.076.035</b>
<b>Số dư tại 01/01/2023</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>43.845.346.580</b>	<b>722.266.076.035</b>
Lãi trong năm nay	-	-	27.821.930.757	27.821.930.757
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	(465.000.000)	(465.000.000)
Thù lao HĐQT không kiêm nhiệm (ii)	-	-	(108.000.000)	(108.000.000)
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>71.094.277.337</b>	<b>749.515.006.792</b>

Đơn vị tính: VND

(i) Nghị quyết số 01A/2024/NQ-HĐQT ngày 09/01/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc phê duyệt thưởng năng suất năm 2023 cho người lao động và trích quỹ khen thưởng, phúc lợi Công ty năm 2023.

(ii) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/6/2023 đã quy định thù lao chi trả cho thành viên HĐQT không kiêm nhiệm được trích từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.21 Vốn đầu tư của chủ sở hữu (Tiếp theo)**

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	464.000.000.000	464.000.000.000
Đoàn Thị Phương Thảo	128.000.000.000	128.000.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	48.000.000.000	48.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>640.000.000.000</b>

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	640.000.000.000	320.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	320.000.000.000
Vốn góp tại cuối năm	640.000.000.000	640.000.000.000

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
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
Cổ phiếu phổ thông	64.000.000	64.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	64.000.000	64.000.000
Cổ phiếu phổ thông	64.000.000	64.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

**5.22 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán riêng**

**Ngoại tệ các loại**

	31/12/2023	01/01/2023
	USD	USD
Tiền gửi ngân hàng	-	120,43
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>120,43</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	15.302.835.787	15.714.366.136
Doanh thu cung cấp dịch vụ	51.262.521.517	58.648.120.463
Doanh thu hoạt động xây dựng	351.025.102.148	319.692.212.574
Doanh thu hoạt động khác	-	2.550.822.770
<b>Tổng</b>	<b>417.590.459.452</b>	<b>396.605.521.943</b>

*Trong đó:*

*Doanh thu với các bên liên quan:  
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*

<i>345.669.398.734</i>	<i>310.055.129.317</i>
------------------------	------------------------

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	17.071.601.392	9.078.635.388
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	36.722.362.482	36.898.715.970
Giá vốn hoạt động xây dựng	323.324.687.713	305.038.537.693
Giá vốn hoạt động khác	-	2.550.822.770
<b>Tổng</b>	<b>377.118.651.587</b>	<b>353.566.711.821</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.854.905.934	2.544.894.301
Lãi chậm thanh toán	5.318.644.424	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	13.237.500.000	-
<b>Tổng</b>	<b>21.411.050.358</b>	<b>2.544.894.301</b>

*Trong đó:*

*Doanh thu tài chính với các bên liên quan:  
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*

<i>18.556.144.424</i>	<i>83.178.084</i>
-----------------------	-------------------

**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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	6.223.361.239	2.289.782.237
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.045.249
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	4.500.000.000	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	1.080.000.000	1.568.846.211
Chi phí hoạt động tài chính khác	-	262.213.657
<b>Tổng</b>	<b>11.803.361.239</b>	<b>4.121.887.354</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>18.528.945.008</b>	<b>17.623.213.920</b>
Chi phí nhân viên quản lý	10.012.809.015	8.230.054.284
Chi phí đồ dùng văn phòng	321.370.500	126.632.179
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.253.310.423	2.082.325.764
Thuế phí và lệ phí	349.417.722	582.034.095
Chi phí dự phòng	1.007.433.461	2.312.156.020
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.324.881.869	3.705.827.906
Chi phí bằng tiền khác	2.259.722.018	584.183.672
<b>Tổng</b>	<b>18.528.945.008</b>	<b>17.623.213.920</b>

.N.  
 CÔ  
 T  
 KI  
 AV  
 H

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Xử lý công nợ	-	232.214.128
Thu thanh lý tài sản cố định hữu hình	-	918.181.819
Thanh lý công cụ dụng cụ	4.545.455	1.254.777.816
Thu phạt hợp đồng	74.702.280	227.034.000
Thu nhập khác	32.862.047	54.356.470
<b>Tổng</b>	<b>112.109.782</b>	<b>2.686.564.233</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Phạt thuế và chậm nộp	1.235.335	4.339.139.997
Giá trị còn lại, chi phí từ thanh lý tài sản	-	26.684.861
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ thanh lý	-	1.058.218.903
Xử lý công nợ	-	1.160.432.589
Chi phí không được trừ	-	471.271.826
Chi phí khác	146.732.004	67.894.809
<b>Tổng</b>	<b>147.967.339</b>	<b>7.123.642.985</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(35.857.557)</b>	<b>(4.437.078.752)</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập khác với các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	-	1.433.835.998

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN</b>	<b>31.514.694.419</b>	<b>19.401.524.397</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	186.623.892	4.936.174.832
- <i>Phạt thuế và chậm nộp</i>	1.235.335	4.339.139.997
- <i>Chi phí không được trừ</i>	185.388.557	597.034.835
Các khoản điều chỉnh giảm	13.237.500.000	-
- <i>Cổ tức được chia</i>	13.237.500.000	-
<b>Tổng lợi nhuận kế toán tính thuế TNDN</b>	<b>18.463.818.311</b>	<b>24.337.699.229</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	3.692.763.662	4.867.539.846
Giảm trừ thuế TNDN đã nộp đối với doanh thu bất động sản thu tiền 1 lần	(133.931.256)	(133.931.256)
Điều chỉnh thuế TNDN năm trước vào năm nay	-	(994.683.865)
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3.558.832.406</b>	<b>3.738.924.725</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	133.931.256	133.931.256
<b>Tổng</b>	<b>133.931.256</b>	<b>133.931.256</b>

**6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	1.172.046.141
Chi phí nhân công	10.012.809.015	7.997.242.332
Chi phí khấu hao tài sản cố định	33.882.604.318	17.623.016.086
Chi phí dự phòng	1.007.433.461	2.312.156.020
Chi phí dịch vụ mua ngoài	358.933.942.707	335.990.376.225
Chi phí khác bằng tiền	3.359.644.509	1.947.549.615
<b>Tổng</b>	<b>407.196.434.010</b>	<b>367.042.386.419</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC****7.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán****➤ Thoái vốn các khoản đầu tư tài chính của Công ty**

Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 30/01/2024 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 Thương mại NHT Global, thời gian thực hiện trong quý I/2024. Đồng thời, Công ty chấm dứt các nội dung cam kết trả nợ thay Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global từ ngày 30/01/2024 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1 tại Công văn số 562/2023/CV-ICON4 ngày 12/12/2023 của Tổng Giám đốc Công ty.

**➤ Công ty mẹ thoái vốn tại Công ty**

Ngày 27/02/2024, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO đã có Nghị quyết số 07/2024/NQ-HĐQT về việc:

- Phê duyệt Phương án chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("ICON4"), theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO dự kiến tháng 3 năm 2024 sẽ chuyển nhượng 3.100.000 cổ phần (tương đương 4,84% vốn điều lệ của Công ty ICON 4), số cổ phần còn lại Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO nắm giữ tại ICON4 sau khi chuyển nhượng dự kiến là 43.300.000 cổ phần, chiếm 67,66% vốn điều lệ của Công ty ICON4

- Phê duyệt việc cử người đại diện theo uỷ quyền quản lý phần vốn góp của Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO tại ICON4:

+ Cử ông Nguyễn Đức Lai làm tổ trưởng tổ đại diện vốn, số vốn đại diện dự kiến 21.650.000 cổ phần, tương đương với 216,5 tỷ đồng theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần, chiếm 33,83% vốn điều lệ của ICON4, trong thời hạn 5 năm kể từ ngày hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần tại ICON4.

+ Cử bà Cao Thị Lan Hương làm đại diện phần vốn dự kiến 21.650.000 cổ phần, tương đương với 216,5 tỷ đồng theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần, chiếm 33,83% vốn điều lệ của ICON4, trong thời hạn 5 năm kể từ ngày hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần tại ICON4.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.2 Thông tin về các bên liên quan**

Công ty có các bên liên quan như sau:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
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 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	Công ty con
Công ty cổ phần bao bì Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global	Công ty con
Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ hàng không Taseco	Công ty cùng Tập đoàn
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 Oceanview 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 Đầu tư 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 Dịch vụ Hàng hóa Hàng không Việt Nam	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Tây Hà	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Giao nhận hàng không AAL	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trảng An	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây	Công ty liên quan
Công ty TNHH quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TDH Hà Nội	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

**Giao dịch với cổ đông và nhân sự chủ chốt**

Lương, thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	Lương và thù lao	2.268.803.355	1.954.378.533

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị</b>		<b>304.000.000</b>	<b>298.000.000</b>
Ông Đào Tiến Dương	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 09/4/2022)	160.000.000	154.000.000
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 09/4/2022)	-	15.000.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên	36.000.000	30.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 09/4/2022)	-	9.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 09/4/2022)	36.000.000	27.000.000
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 09/4/2022)	36.000.000	27.000.000
<b>Thù lao thành viên Ban Kiểm soát</b>		<b>84.000.000</b>	<b>84.000.000</b>
Bà Trần Thị Loan	Trưởng BKS	36.000.000	36.000.000
Bà Vũ Thị Khánh Hà	Thành viên BKS	24.000.000	24.000.000
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên BKS	24.000.000	24.000.000
<b>Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b>		<b>1.880.803.355</b>	<b>1.572.378.533</b>
Ông Nguyễn Đức Lai	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 09/4/2022)	858.565.000	626.150.555
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 09/4/2022)	-	97.987.500
Ông Nguyễn Đức Hà	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 09/4/2022)	-	69.626.843
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 27/06/2022)	639.850.000	319.939.488
Bà Phạm Thị Kiều Trang	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 09/4/2022) Người công bố thông tin (Bổ nhiệm ngày 20/4/2022)	382.388.355	403.282.500
Ông Ngô Sỹ Đức	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 09/4/2022)	-	55.391.647

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

**Giao dịch với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Bán hàng</b>			<b>345.669.398.734</b>	<b>310.055.129.317</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thi công	-	2.013.435.923
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	Cùng Công ty mẹ	Phí dịch vụ	481.312.167	359.756.898
Công ty cổ phần xây dựng IKCONS	Công ty con	Doanh thu bất động sản	-	9.017.803.636
		Phí dịch vụ	484.945.987	321.072.219
		Chuyển nhượng lán trại	-	2.550.822.770
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Thi công	344.703.140.580	295.792.237.871
<b>Mua hàng</b>			<b>50.334.722.330</b>	<b>39.328.080.036</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thuê xe	763.636.368	445.454.548
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	Cùng công ty mẹ	Phí dịch vụ	6.925.373.547	5.469.337.706
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	Công ty mẹ	Mua công cụ	16.000.000	-
Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng	Công ty cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	-	6.111.111
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Công ty cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	86.209.512	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phúc Linh	Công ty liên quan của người nội bộ	Mua dịch vụ	86.363.636	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Truyền Thông TASECO	Công ty cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	2.777.778	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Ikcons	Công ty con	Thi công	42.454.361.489	33.407.176.671
<b>Thu nhập khác</b>			<b>-</b>	<b>1.433.835.998</b>
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
<b>Cho vay</b>			<b>-</b>	<b>10.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Cho vay	-	10.000.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.2 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	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
<b>Thu hồi gốc cho vay</b>			-	<b>20.000.000.000</b>
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
<b>Doanh thu tài chính</b>			<b>18.556.144.424</b>	<b>83.178.084</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con	Cổ tức được chia	12.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Công ty con	Cổ tức được chia	487.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Lãi cho vay	5.318.644.424	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Lãi cho vay	-	32.849.316
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Cùng Công ty mẹ	Lãi cho vay	-	50.328.768
<b>Các giao dịch về vốn và cổ tức với Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con	Góp vốn	-	51.000.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Công ty con	Nhận chuyển nhượng vốn	-	201.240.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Công ty con	Nhận cổ tức trước ngày mua	5.362.500.000	5.850.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global	Công ty con	Góp vốn	7.575.000.000	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

**Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>			<b>251.217.097.460</b>	<b>147.943.402.631</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Thi công	251.217.097.460	147.780.443.445
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Cùng công ty mẹ	Phí dịch vụ	-	160.477.791
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con	Phí dịch vụ	-	2.481.395
<b>Trả trước cho người bán</b>			<b>-</b>	<b>4.521.346.864</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con	Thi công	-	4.521.346.864
<b>Phải thu khác</b>			<b>7.018.644.424</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Lãi chậm trả	5.318.644.424	-
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Công ty con	Cổ tức	1.700.000.000	-
<b>Phải trả người bán (i)</b>			<b>7.578.882.995</b>	<b>59.148.547.014</b>
Công ty Cổ phần ĐT &XD số 4.2	Công ty liên kết	Mua hàng	4.532.908.022	6.734.306.014
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Cùng Công ty mẹ	Mua hàng	713.587.135	1.174.241.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Nhận chuyển nhượng cổ phần	17.600.000	51.240.000.000
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Cùng công ty mẹ	Mua dịch vụ	4.800.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Truyền Thông Taseco	Cùng hệ thống	Mua dịch vụ	3.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con	Thi công	2.306.987.838	-
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>			<b>133.931.250.000</b>	<b>140.673.535.227</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thuê văn phòng dài hạn	133.931.250.000	140.673.535.227

(i) Trong năm, Công ty thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty liên kết là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long. Do vậy, số dư phải trả người bán với các bên liên quan tại ngày 01/01/2023 có thay đổi với Báo cáo tài chính năm 2022 đã công bố số tiền 1.488.252.519 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2024

**Người lập biểu**



**Bùi Thị Kim Vân**

**Kế toán trưởng**



**Phạm Thị Kiều Trang**

**Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Đức Lai**

