

Số: 541/2024/CBTT-ICON4

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) bán niên năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: CC4
- Địa chỉ: 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: (024) 3.7668976
- Email: vanphong@icon4.com.vn
- Website: icon4.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC bán niên năm 2024:
 BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC bán niên 2024 được soát xét):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC bán niên 2024 được soát xét):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không



+ 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: 29/08/2024 tại đường dẫn: www.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. 

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

Tài liệu đính kèm:

- BCTC bán niên 2024
- Văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ năm trước



Nguyễn Đức Lai

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

Hà Nội, tháng 08 năm 2024

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 34

CÔNG TY CỔ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024.

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 và thay đổi gần nhất 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 Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 ngày 10/10/2022 là: 640.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm bốn mươi tỷ đồng chẵn*).

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Trần Tùng	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 15/5/2024)
Ông Đào Tiến Dương	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 15/5/2024)
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 (Miễn nhiệm ngày 15/5/2024)
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/5/2024)
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: 347/2024/BCSX-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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 thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4, được lập ngày 28 tháng 8 năm 2024, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30/6/2024, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, 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 giữa niên độ.

**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 28 tháng 8 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2024	01/01/2024
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=100+120+130+140+150)	100		534.982.372.582	612.002.440.596
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	12.253.578.642	47.375.276.520
1. Tiền	111		2.982.988.943	8.187.132.112
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.270.589.699	39.188.144.408
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	10.000.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	-	10.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		359.319.066.713	393.385.268.252
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	206.626.702.460	346.658.059.670
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	113.730.587.674	11.405.682.939
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	42.281.366.060	38.641.115.124
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.319.589.481)	(3.319.589.481)
IV. Hàng tồn kho	140		162.913.230.580	160.278.213.827
1. Hàng tồn kho	141	5.6	162.913.230.580	160.278.213.827
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		496.496.647	963.681.997
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	492.885.192	960.070.542
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	3.611.455	3.611.455
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		606.526.344.069	622.069.500.812
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		14.337.653.800	14.337.653.800
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	14.337.653.800	14.337.653.800
II. Tài sản cố định	220		97.006.673.770	101.228.085.300
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	83.741.224.988	87.612.662.542
- Nguyên giá	222		122.571.740.262	122.571.740.262
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(38.830.515.274)	(34.959.077.720)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	13.265.448.782	13.615.422.758
- Nguyên giá	228		22.770.855.354	22.770.855.354
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(9.505.406.572)	(9.155.432.596)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	146.426.606.938	150.215.810.380
1. Nguyên giá	231		226.935.142.429	226.935.142.429
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(80.508.535.491)	(76.719.332.049)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		99.157.034.894	97.458.176.961
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	99.157.034.894	97.458.176.961
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	245.027.500.000	252.602.500.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		241.027.500.000	248.602.500.000
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		1.800.000.000	1.800.000.000
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)	(8.380.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.570.874.667	6.227.274.371
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	2.568.605.319	4.158.039.395
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.13	2.002.269.348	2.069.234.976
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		1.141.508.716.651	1.234.071.941.408

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2024	01/01/2024
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		386.298.290.862	484.556.934.616
I. Nợ ngắn hạn	310		259.684.190.123	353.694.436.991
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	138.793.235.599	181.377.970.163
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	20.105.231.608	20.095.028.855
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	1.512.797.292	4.170.853.408
4. Phải trả người lao động	314		2.141.836.410	3.376.049.710
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	5.458.362.509	4.232.351.699
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	6.873.538.257	6.867.182.197
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	43.205.341.730	41.957.426.709
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	39.820.507.466	89.379.234.998
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.773.339.252	2.238.339.252
II. Nợ dài hạn	330		126.614.100.739	130.862.497.625
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.18	123.886.406.250	127.234.687.500
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	-	148.752.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	2.727.694.489	3.479.058.125
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		755.210.425.789	749.515.006.792
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.21	755.210.425.789	749.515.006.792
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		640.000.000.000	640.000.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	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		76.789.696.334	71.094.277.337
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		71.094.277.337	43.845.346.580
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		5.695.418.997	27.248.930.757
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		1.141.508.716.651	1.234.071.941.408

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu



Bùi Thị Kim Vân

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			ngày 30/6/2024	ngày 30/6/2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	56.685.225.149	181.142.666.881
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		56.685.225.149	181.142.666.881
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	42.777.842.535	166.169.715.059
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		13.907.382.614	14.972.951.822
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	4.894.978.743	4.474.578.945
7. Chi phí tài chính	22	6.4	2.453.328.683	6.770.220.566
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.453.328.683	2.270.220.566
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	9.228.403.922	8.532.711.501
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		7.120.628.752	4.144.598.700
12. Thu nhập khác	31	6.6	30.000.000	5.221.873
13. Chi phí khác	32	6.6	530.284.005	53.139.827
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(500.284.005)	(47.917.954)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		6.620.344.747	4.096.680.746
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	857.960.122	256.199.285
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	66.965.628	66.965.628
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		5.695.418.997	3.773.515.833

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Bùi Thị Kim Vân

Phạm Thị Kiều Trang

Nguyễn Đức Lai

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			kết thúc	kết thúc
			ngày 30/6/2024	ngày 30/6/2023
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		6.620.344.747	4.096.680.746
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		8.010.614.972	9.758.138.798
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.894.978.743)	25.421.055
- Chi phí lãi vay	06		2.453.328.683	2.270.220.566
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		12.189.309.659	16.150.461.165
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		36.810.012.887	(17.726.534.737)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.635.016.753)	6.156.015.088
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(44.849.645.930)	(40.761.526.558)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.056.619.426	(137.302.569)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.453.328.683)	(2.270.220.566)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.558.832.406)	(4.733.608.590)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(465.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(2.905.881.800)	(43.322.716.767)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.698.857.933)	(4.245.123.106)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		10.000.000.000	10.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(51.240.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		7.575.000.000	4.050.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.218.133.023	1.924.578.945
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		18.094.275.090	(39.510.544.161)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		61.399.604.835	105.541.131.638
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(111.709.696.003)	(71.086.680.558)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(50.310.091.168)	34.454.451.080
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(35.121.697.878)	(48.378.809.848)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	47.375.276.520	84.333.145.863
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	12.253.578.642	35.954.336.015

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu



Bùi Thị Kim Vân

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế kết thúc ngày 30/6/2024

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 và thay đổi gần nhất 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 Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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.

Số lao động của Công ty tại ngày 30/6/2024 là 31 người (tại ngày 31/12/2023 là 34 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng nhà các loại, nhà không để ở, xây dựng công trình điện, công trình cấp, thoát nước, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí, lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động tư vấn, quản lý;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ: Xây lắp dân dụng 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2024, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và các đơn vị trực thuộc như sau:

Các đơn vị trực thuộc Công ty bao gồm:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	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
Chi nhánh Công ty tại Thái Nguyên (*)	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 (**)	Đà Nẵng	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động và đóng mã số thuế

(*) 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.

(**) 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.

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

Tên	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty con					
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Hà Nội	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 liên kết					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2	Hà Nội	Xây dựng	30%	30%	30%

Trong năm 2024, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global (Công ty con) theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2024/HĐCNCP/NHT GLOBAL ngày 30/01/2024 với ông Bùi Thành Nhân. Số cổ phần chuyển nhượng là 757.500 cổ phần, giá chuyển nhượng là 7.575.000.000 VND, lợi nhuận từ chuyển nhượng cổ phần là 0 VND.

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

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 giữa niên độ là có thể so sánh được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024.

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 giữa niên độ:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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 giữa niên độ của Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 tháng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng. Dự phòng 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 giữa niên độ.

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 kỳ kế toán.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung (nếu có), để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	06 - 30
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Phương tiện vận tải	06 - 10

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	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.

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại****Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được 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, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản Nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

Cổ tức phải trả cho cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ của Công ty theo Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**Hợp đồng xây dựng**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Doanh thu bán hàng

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

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) 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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

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

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

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

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	209.668.763	103.149.836
Tiền gửi ngân hàng	2.773.320.180	8.083.982.276
Các khoản tương đương tiền	9.270.589.699	39.188.144.408
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	9.270.589.699	39.188.144.408
Tổng	12.253.578.642	47.375.276.520

(*): Khoản tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 tháng số tiền 9.270.589.699 VND, tự động gia hạn được cầm cố thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình, lãi suất 1,6%/năm.

5.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Tổng	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000

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

Mẫu số B 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.3. Phải thu khách hàng

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	206.626.702.460	346.658.059.670
Công ty Cổ phần Trung Đô	4.830.848.115	4.830.848.115
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	12.629.283.764	12.629.283.764
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	118.156.863.635	251.217.097.460
Các đối tượng khác	71.009.706.946	77.980.830.331
Tổng	206.626.702.460	346.658.059.670
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>118.156.863.635</i>	<i>251.217.097.460</i>

5.4. Trả trước cho người bán

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	113.730.587.674	11.405.682.939
Công ty cổ phần Xây dựng Ikcons	92.534.415.950	-
Công ty Cổ phần Cây xanh Phúc Lộc Thanh Hóa	24.273.731	1.739.336.586
Các đối tượng khác	21.171.897.993	9.666.346.353
Tổng	113.730.587.674	11.405.682.939
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước người bán là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>92.534.415.950</i>	<i>-</i>

5.5. Phải thu khác

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	42.281.366.060	-	38.641.115.124	-
Ký cược, ký quỹ	69.999.300	-	-	-
Tạm ứng	21.456.708.916	-	20.877.767.320	-
Phải thu khác	20.754.657.844	-	17.763.347.804	-
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (cổ tức)	-	-	1.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	7.161.690.144	-	5.318.644.424	-
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS (cổ tức)	2.550.000.000	-	-	-
Phải thu khác	11.042.967.700	-	10.744.703.380	-
Dài hạn	14.337.653.800	-	14.337.653.800	-
Ký cược, ký quỹ	14.337.653.800	-	14.337.653.800	-
Tổng	56.619.019.860	-	52.978.768.924	-
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>9.711.690.144</i>	<i>-</i>	<i>7.018.644.424</i>	<i>-</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 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.6. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.832.959.872	-	3.750.994.872	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	159.080.270.708	-	156.527.218.955	-
Tổng	162.913.230.580	-	160.278.213.827	-

5.7. Chi phí trả trước

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	492.885.192	960.070.542
Chi phí công cụ dụng cụ	13.291.874	40.875.932
Chi phí chờ phân bổ	479.593.318	919.194.610
Dài hạn	2.568.605.319	4.158.039.395
Công cụ dụng cụ xuất dùng	362.079.392	546.947.926
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	1.611.495.214	3.387.402.312
Chi phí trả trước dài hạn khác	595.030.713	223.689.157
	3.061.490.511	5.118.109.937

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2024	109.998.161.252	7.890.814.586	2.935.894.092	1.746.870.332	122.571.740.262
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2024	<u>109.998.161.252</u>	<u>7.890.814.586</u>	<u>2.935.894.092</u>	<u>1.746.870.332</u>	<u>122.571.740.262</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2024	28.329.535.920	3.834.300.498	2.053.130.211	742.111.091	34.959.077.720
Tăng trong kỳ	3.092.141.100	463.101.912	96.301.518	219.893.024	3.871.437.554
Khấu hao trong kỳ	3.092.141.100	463.101.912	96.301.518	219.893.024	3.871.437.554
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2024	<u>31.421.677.020</u>	<u>4.297.402.410</u>	<u>2.149.431.729</u>	<u>962.004.115</u>	<u>38.830.515.274</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2024	<u>81.668.625.332</u>	<u>4.056.514.088</u>	<u>882.763.881</u>	<u>1.004.759.241</u>	<u>87.612.662.542</u>
Tại 30/6/2024	<u>78.576.484.232</u>	<u>3.593.412.176</u>	<u>786.462.363</u>	<u>784.866.217</u>	<u>83.741.224.988</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2024 là 5.199.646.631 VND (tại ngày 01/01/2024 là 5.199.646.631 VND).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 30/6/2024 là 67.520.527.432 VND (tại ngày 01/01/2024 là 69.342.709.942 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2024	21.690.855.354	1.000.000.000	80.000.000	22.770.855.354
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2024	21.690.855.354	1.000.000.000	80.000.000	22.770.855.354
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2024	8.103.432.609	1.000.000.000	51.999.987	9.155.432.596
Tăng trong kỳ	341.973.978	-	7.999.998	349.973.976
Khấu hao trong kỳ	341.973.978	-	7.999.998	349.973.976
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2024	8.445.406.587	1.000.000.000	59.999.985	9.505.406.572
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2024	13.587.422.745	-	28.000.013	13.615.422.758
Tại 30/6/2024	13.245.448.767	-	20.000.015	13.265.448.782

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2024 là 1.000.000.000 VND (tại ngày 01/01/2024 là 1.000.000.000 VND).

5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2024	Tăng trong kỳ (*)	Giảm trong kỳ	30/6/2024
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	226.935.142.429	-	-	226.935.142.429
- Nhà	226.935.142.429	-	-	226.935.142.429
Giá trị hao mòn lũy kế	76.719.332.049	3.789.203.442	-	80.508.535.491
- Nhà	76.719.332.049	3.789.203.442	-	80.508.535.491
Giá trị còn lại	150.215.810.380	(3.789.203.442)	-	146.426.606.938
- Nhà	150.215.810.380	(3.789.203.442)	-	146.426.606.938

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/6/2024 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 kỳ từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư là 7.604.423.118 VND, giá vốn tương ứng với hoạt động này là 3.789.203.442 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng. Tại ngày 30/6/2024, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư, chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu (*)	98.101.613.575	98.101.613.575	97.182.707.361	97.182.707.361
Công trình khác	1.055.421.319	1.055.421.319	275.469.600	275.469.600
Tổng	99.157.034.894	99.157.034.894	97.458.176.961	97.458.176.961

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

- 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 30/6/2024, 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: khoảng 38.550 m², trong đó:
 - + Ô đất thấp tầng TT-01, TT-02 và TT-03 có diện tích lần lượt 5.448 m², 3.386 m² và 6.961 m²;
 - + Lô đất HH-02A để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội 2.726,1 m²;
 - + Ô đất HH-01 để đầu tư xây dựng công trình nhà ở, dịch vụ công cộng, thương mại và văn phòng 6.247 m²;
 - + Ô đất NT để xây dựng nhà trẻ, mẫu giáo 4.033 m²;
 - + Còn lại đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật 9.749 m².
- 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.

Ngày 17/07/2024, Dự án đã được UBND Thành phố Hà Nội cấp giấy phép môi trường số 127/GPMT-UBND. 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, triển khai thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật, nhà ở thấp tầng, nhà trẻ, mẫu giáo thực hiện công tác GPMB đối với phần diện tích 695m² 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 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		30/6/2024		01/01/2024		Đơn vị tính: VND
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
Đầu tư vào Công ty con							
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	51,0%	51,0%	241.027.500.000	-	248.602.500.000	-	-
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	66,27%	66,27%	51.000.000.000	-	51.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global (*)	0,0%	0,0%	190.027.500.000	-	190.027.500.000	-	-
					7.575.000.000	-	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết							
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	30,0%	30,0%	1.800.000.000	(1.800.000.000)	1.800.000.000	(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
Đầu tư dài hạn khác							
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	4,0%	4,0%	10.580.000.000	(6.580.000.000)	10.580.000.000	(6.580.000.000)	(6.580.000.000)
Công ty Cổ phần SAHABAK	5,0%	5,0%	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	7,50%	7,50%	5.500.000.000	(5.500.000.000)	5.500.000.000	(5.500.000.000)	(5.500.000.000)
Tổng			253.407.500.000	(8.380.000.000)	260.982.500.000	(8.380.000.000)	(8.380.000.000)

(*) Trong năm 2024, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global (Công ty con) theo Hợp đồng chuyển nhượng số 01/2024/HĐCNCP/NHT GLOBAL ngày 30/01/2024 với ông Bùi Thành Nhân. Số cổ phần chuyển nhượng là 757.500 cổ phần, giá chuyển nhượng là 7.575.000.000 VND, lợi nhuận từ chuyển nhượng cổ phần là 0 VND.

(**) 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 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.13 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dài hạn	2.002.269.348	2.069.234.976
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.002.269.348	2.069.234.976
Tổng	2.002.269.348	2.069.234.976

5.14 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	138.793.235.599	138.793.235.599	181.377.970.163	181.377.970.163
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4.2	4.532.908.022	4.532.908.022	4.532.908.022	4.532.908.022
Công ty TNHH Xây dựng và phát triển hạ tầng Ánh Dương	642.477.181	642.477.181	642.477.181	642.477.181
Công ty TNHH Boho Decor	-	-	1.297.816.002	1.297.816.002
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	-	-	17.600.000	17.600.000
Các đối tượng khác	133.617.850.396	133.617.850.396	174.887.168.958	174.887.168.958
Tổng	138.793.235.599	138.793.235.599	181.377.970.163	181.377.970.163
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	5.542.212.112	5.542.212.112	7.578.882.995	7.578.882.995

5.15 Người mua ứng tiền trước ngắn hạn

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	12.680.037.126	12.680.037.126
Công ty Thành An 386-CT nâng cấp QL1-Bình Định-Xí nghiệp cơ giới	6.538.455.070	6.538.455.070
Các đối tượng khác	886.739.412	876.536.659
Tổng	20.105.231.608	20.095.028.855

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

Mẫu số B 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2024
Phải nộp	4.170.853.408	3.521.000.309	6.179.056.425	1.512.797.292
Thuế giá trị gia tăng	380.157.673	1.813.276.465	1.559.584.707	633.849.431
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.558.832.406	857.960.122	3.558.832.406	857.960.122
Thuế thu nhập cá nhân	229.779.340	203.347.857	414.223.447	18.903.750
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	143.131.860	143.131.860	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.083.989	503.284.005	503.284.005	2.083.989
Phải thu	3.611.455	-	-	3.611.455
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.611.455	-	-	3.611.455

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	5.458.362.509	4.232.351.699
Trích trước chi phí công trình	3.950.485.027	3.950.485.027
Chi phí phải trả khác	1.507.877.482	281.866.672
Tổng	5.458.362.509	4.232.351.699

5.18 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	6.873.538.257	6.867.182.197
Doanh thu cho thuê văn phòng	6.873.538.257	6.867.182.197
Dài hạn	123.886.406.250	127.234.687.500
Doanh thu cho thuê văn phòng	123.886.406.250	127.234.687.500
Tổng	130.759.944.507	134.101.869.697
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	130.582.968.750	133.931.250.000

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.19 Phải trả khác

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	43.205.341.730	41.957.426.709
Kinh phí công đoàn	468.431.593	418.553.053
Bảo hiểm xã hội	67.605.730	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.133.714.324	1.616.202.324
Bảo hiểm y tế	11.918.070	-
Bảo hiểm thất nghiệp	5.296.920	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	40.518.375.093	39.922.671.332
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>652.348.304</i>	<i>652.348.304</i>
<i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (1)</i>	<i>21.939.262.754</i>	<i>21.408.071.754</i>
<i>Công ty cổ phần Thành Công E&C (2)</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>1.256.650.000</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>6.542.523.308</i>	<i>6.478.010.547</i>
Dài hạn	-	148.752.000
Phải trả dài hạn khác	-	148.752.000
Tổng	43.205.341.730	42.106.178.709

Trong đó:

(1): Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4 - NHS Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tô Hữu 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.

(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.

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 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.20 Vay và nợ tài chính ngắn hạn

	30/6/2024		Trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (1)	38.719.156.257	38.719.156.257	61.399.604.835	111.359.683.576	88.679.234.998	88.679.234.998
Ngân hàng TMCP An Bình	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (2)	1.101.351.209	1.101.351.209	751.363.636	350.012.427	700.000.000	700.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (3)	351.363.636	351.363.636	251.363.636	100.000.000	200.000.000	200.000.000
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (2)	749.987.573	749.987.573	500.000.000	250.012.427	500.000.000	500.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (3)	2.727.694.489	2.727.694.489	-	751.363.636	3.479.058.125	3.479.058.125
Tổng	2.727.694.489	2.727.694.489	-	251.363.636	251.363.636	251.363.636
	42.548.201.955	42.548.201.955	62.150.968.471	112.461.059.639	92.858.293.123	92.858.293.123

(1): Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/913/HĐTD 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/ký quỹ được giao kết giữa 2 bên.

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

(3): Hợp đồng tín dụng số 01/2023/913/HĐTD 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 hợp lý để thực 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 phòng 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 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.21 Vốn đầu tư của chủ sở hữu (Tiếp theo)**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
Số dư tại 01/01/2023	640.000.000.000	38.420.729.455	43.845.346.580	722.266.076.035
Lãi trong năm trước	-	-	27.821.930.757	27.821.930.757
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(465.000.000)	(465.000.000)
Thù lao HĐQT không kiêm nhiệm	-	-	(108.000.000)	(108.000.000)
Số dư tại 31/12/2023	640.000.000.000	38.420.729.455	71.094.277.337	749.515.006.792
Số dư tại 01/01/2024	640.000.000.000	38.420.729.455	71.094.277.337	749.515.006.792
Lãi trong kỳ này	-	-	5.695.418.997	5.695.418.997
Số dư tại 30/6/2024	640.000.000.000	38.420.729.455	76.789.696.334	755.210.425.789

(*): Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/5/2024 của Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua việc chia trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế năm 2023 là 32.000.000.000 VND. Tại thời điểm Báo cáo, Hội đồng quản trị Công ty chưa quyết định về thời gian thực hiện chi trả cổ tức.

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/6/2024 VND	01/01/2024 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
Tổng	640.000.000.000	640.000.000.000

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu kỳ	640.000.000.000	640.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối kỳ	640.000.000.000	640.000.000.000
Cổ tức	-	-

d. Cổ phiếu

	30/6/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	7.604.423.118	3.348.281.250
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.161.280.560	30.062.464.725
Doanh thu hoạt động xây dựng	24.919.521.471	147.731.920.906
Tổng	56.685.225.149	181.142.666.881
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan:</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>26.070.724.976</i>	<i>144.135.865.196</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	3.789.203.442	2.711.889.024
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	16.874.725.111	25.938.623.435
Giá vốn hoạt động xây dựng	22.113.913.982	137.519.202.600
Tổng	42.777.842.535	166.169.715.059

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.344.978.743	1.924.578.945
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.550.000.000	2.550.000.000
Tổng	4.894.978.743	4.474.578.945
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu tài chính với các bên liên quan:</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>4.376.845.720</i>	<i>2.550.000.000</i>

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

Mẫu số B 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Lãi tiền vay	2.453.328.683	2.270.220.566
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	4.500.000.000
Tổng	2.453.328.683	6.770.220.566

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.228.403.922	8.532.711.501
Chi phí nhân viên quản lý	4.839.096.067	4.801.667.013
Chi phí đồ dùng văn phòng	245.378.340	149.016.714
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.261.222.262	1.088.462.520
Thuế phí và lệ phí	92.792.142	222.380.901
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.200.389.506	1.186.193.026
Chi phí bằng tiền khác	1.589.525.605	1.084.991.327
Tổng	9.228.403.922	8.532.711.501

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý công cụ dụng cụ	-	4.545.455
Thu nhập khác	30.000.000	676.418
Tổng	30.000.000	5.221.873
Chi phí khác		
Phạt thuế và chậm nộp	284.005	784.078
Chi phí khác	530.000.000	52.355.749
Tổng	530.284.005	53.139.827
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(500.284.005)	(47.917.954)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	6.620.344.747	4.096.680.746
Các khoản điều chỉnh tăng	554.284.005	69.143.817
- <i>Phạt thuế và chậm nộp</i>	284.005	784.078
- <i>Chi phí không hợp lệ</i>	554.000.000	68.359.739
Các khoản điều chỉnh giảm	2.550.000.000	2.550.000.000
Tổng lợi nhuận kế toán tính thuế TNDN	4.624.628.752	1.615.824.563
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	924.925.750	323.164.913
Giảm trừ thuế TNDN đã nộp đối với doanh thu bất động sản thu tiền 1 lần	(66.965.628)	(66.965.628)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	857.960.122	256.199.285

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	66.965.628	66.965.628
Tổng	66.965.628	66.965.628

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Chi phí nhân công	4.839.096.067	4.801.667.013
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.010.614.972	9.758.138.798
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.469.374.030	157.503.966.224
Chi phí khác bằng tiền	2.240.213.141	1.693.193.969
Tổng	54.559.298.210	173.756.966.004



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ	Cùng Công ty mẹ
Công ty cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư du lịch sinh thái quốc tế	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Taseco Invest	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần 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 Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng	Cùng Công ty mẹ
Công ty cổ phần Taseco Hải Phòng	Cùng Công ty mẹ
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 Tràng 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

D.N
 CÔ
 TI
 TIỀN
 AV
 HÀ

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

Các giao dịch với nhân sự chủ chốt

<u>Bên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND</u>	<u>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND</u>
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	Lương và thù lao	947.365.218	842.592.308
<i>Chi tiết như sau:</i>			
<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND</u>	<u>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND</u>
Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị		102.000.000	102.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 15/5/2024)	7.500.000	-
Ông Đào Tiến Dương	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 15/5/2024)	22.500.000	30.000.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Thù lao thành viên Ban Kiểm soát		42.000.000	42.000.000
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban	18.000.000	18.000.000
Bà Vũ Thị Khánh Hà	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/5/2024)	9.000.000	12.000.000
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/5/2024)	3.000.000	-
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác		803.365.218	698.592.308
Ông Nguyễn Đức Lai	Tổng Giám đốc	317.160.000	315.935.000
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng giám đốc	255.960.000	253.340.000
Bà Phạm Thị Kiều Trang	Kế toán trưởng Người được ủy quyền công bố thông tin	230.245.218	129.317.308

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			kết thúc ngày 30/6/2024 VND	kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Bán hàng			26.070.724.976	144.135.865.196
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	Cùng công ty mẹ	Phí dịch vụ	225.964.420	239.876.133
Công ty cổ phần xây dựng IKCONS	Công ty con	Phí dịch vụ	255.745.212	241.099.125
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Thi công	25.589.015.344	143.654.889.938
Mua hàng			9.039.024.024	21.763.500.937
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thuê xe	318.181.820	381.818.184
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	Cùng công ty mẹ	Phí dịch vụ	3.257.892.168	3.431.041.714
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Công ty cùng tập đoàn	Mua dịch vụ	-	75.561.364
Công ty Cổ phần Xây dựng Ikcons	Công ty con	Thi công	5.426.283.367	17.875.079.675
Công ty TNHH MTV TASECO OCEANVIEW Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	Mua dịch vụ	36.666.669	-
Doanh thu tài chính			4.376.845.720	2.550.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con	Cổ tức được chia	2.550.000.000	2.550.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Lãi chậm trả	1.826.845.720	-

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng			118.156.863.635	251.217.097.460
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Thi công	118.156.863.635	251.217.097.460
Trả trước cho người bán			92.534.415.950	-
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con	Thi công	92.534.415.950	-
Phải thu khác			9.711.690.144	7.018.644.424
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Lãi chậm trả	7.161.690.144	5.318.644.424
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Công ty con	Cổ tức	-	1.700.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con	Cổ tức	2.550.000.000	-
Các khoản phải trả			30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả người bán			5.542.212.112	7.578.882.995
Công ty Cổ phần ĐT &XD số 4.2	Công ty liên kết	Mua hàng	4.532.908.022	4.532.908.022
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	Công ty liên kết	Mua hàng	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Cùng công ty mẹ	Mua hàng	1.009.304.090	713.587.135
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	17.600.000
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Cùng công ty mẹ	Mua dịch vụ	-	4.800.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Mua dịch vụ	-	3.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con	Mua hàng	-	2.306.987.838
Doanh thu chưa thực hiện			130.582.968.750	133.931.250.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thuê văn phòng dài hạn	130.582.968.750	133.931.250.000

7.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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 riêng giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Bùi Thị Kim Vân

Phạm Thị Kiều Trang

Nguyễn Đức Lai