



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

Hà Nội, tháng 08 năm 2023

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 - 43

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 hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

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 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 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 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

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 (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các 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 hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2023

Số: 255/2023/BCSXHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4, được lập ngày 26 tháng 8 năm 2023, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ phù hợp với 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 30/6/2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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: 08/2023/UQ/CPA VIETNAM ngày 06/01/2023 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 26 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2023	01/01/2023
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=100+120+130+140+150)	100		884.624.589.160	843.056.592.888
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	45.193.180.150	119.739.200.238
1. Tiền	111		12.133.714.831	15.889.264.223
2. Các khoản tương đương tiền	112		33.059.465.319	103.849.936.015
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	23.800.000.000	55.000.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		23.800.000.000	55.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		623.333.811.335	482.967.858.673
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	450.363.607.619	336.215.811.848
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	89.137.861.956	54.280.393.109
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	51.000.000.000	52.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	35.144.497.780	42.783.809.736
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.312.156.020)	(2.312.156.020)
IV. Hàng tồn kho	140		189.578.288.595	183.349.813.480
1. Hàng tồn kho	141	5.7	189.578.288.595	183.349.813.480
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.719.309.080	1.999.720.497
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	2.642.636.647	1.021.565.137
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		65.185.956	973.200.492
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	11.486.477	4.954.868
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		610.772.656.134	604.364.439.225
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		154.510.018.960	143.537.653.800
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	129.200.000.000	129.200.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	25.310.018.960	14.337.653.800
II. Tài sản cố định	220		117.672.506.170	124.628.405.890
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	103.443.481.259	110.106.678.157
- Nguyên giá	222		140.946.786.136	205.469.159.656
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.503.304.877)	(95.362.481.499)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	14.229.024.911	14.521.727.733
- Nguyên giá	228		23.216.147.368	23.151.348.536
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8.987.122.457)	(8.629.620.803)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	166.006.135.897	150.438.357.695
1. Nguyên giá	231		227.693.511.572	208.498.209.570
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(61.687.375.675)	(58.059.851.875)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		90.261.017.737	96.045.723.235
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	90.261.017.737	96.045.723.235
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	5.696.100.000	15.468.796.889
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		-	9.772.696.889
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.196.100.000	11.196.100.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.500.000.000)	(5.500.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		76.626.877.370	74.245.501.716
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	11.701.543.742	5.462.865.838
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	2.720.711.439	3.275.113.396
4. Lợi thế thương mại	268	5.15	62.204.622.189	65.507.522.482
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		1.495.397.245.294	1.447.421.032.113

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2023	01/01/2023
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		649.587.562.860	615.924.952.363
I. Nợ ngắn hạn	310		513.076.194.335	475.369.527.338
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5,15	237.698.927.599	311.545.631.707
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5,16	38.983.179.886	38.151.910.276
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5,17	11.430.680.379	14.461.470.088
4. Phải trả người lao động	314		4.055.999.536	5.575.807.828
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5,18	15.823.250.527	4.535.884.362
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5,19	6.787.152.515	6.742.285.227
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5,20	43.300.681.707	42.512.030.164
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5,22	153.222.982.934	50.071.168.434
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.773.339.252	1.773.339.252
II. Nợ dài hạn	330		136.511.368.525	140.555.425.025
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5,19	130.582.968.750	133.931.250.000
7. Phải trả dài hạn khác	337	5,20	1.476.804.150	1.476.804.400
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5,21	4.451.595.625	5.147.370.625
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		845.809.682.434	831.496.079.750
(400 = 410)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5,22	845.809.682.434	831.496.079.750
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		46.490.007.567	37.698.291.599
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		37.698.291.599	22.945.638.138
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8.791.715.968	14.752.653.461
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		120.898.945.412	115.377.058.696
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.495.397.245.294	1.447.421.032.113
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2023

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			kết thúc	kết thúc
			ngày 30/6/2023	ngày 30/6/2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	578.705.180.313	91.982.558.532
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	578.705.180.313	91.982.558.532
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	537.531.539.418	76.997.198.834
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		41.173.640.895	14.985.359.698
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	7.945.791.866	518.118.487
7. Chi phí tài chính	22	6.4	8.436.431.781	876.584.286
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.163.734.892	876.584.286
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	18.385.520.370	9.720.204.573
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		22.297.480.610	4.906.689.326
12. Thu nhập khác	31	6.6	27.721.873	964.565.034
13. Chi phí khác	32	6.6	274.953.867	534.345.774
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(247.231.994)	430.219.260
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		22.050.248.616	5.336.908.586
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	4.732.243.975	2.194.989.515
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	554.401.957	(1.031.147.534)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		16.763.602.684	4.173.066.605
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		8.791.715.968	3.723.976.051
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		7.971.886.716	(449.090.554)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	137	113

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2023

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			kết thúc	kết thúc
			ngày 30/6/2023	ngày 30/6/2022
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		22.050.248.616	5.336.908.586
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		10.241.302.953	9.176.349.484
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.673.094.977)	(9.963.782.717)
- Chi phí lãi vay	06		3.163.734.892	876.584.286
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		32.782.191.484	5.426.059.639
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(147.701.206.481)	(76.328.774.498)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(6.228.475.115)	(34.283.641.159)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(24.625.986.744)	71.178.427.058
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(4.002.447.164)	17.858.083
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.163.734.892)	(876.584.286)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.604.109.641)	(3.401.961.467)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(146.708.334)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(159.543.768.553)	(38.415.324.964)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.760.442.810)	(2.899.519.681)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	9.472.349.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(15.000.000.000)	(30.800.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		47.200.000.000	35.400.000.000
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		4.050.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.105.761.495	597.860.952
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(16.644.681.315)	11.770.690.362
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	25.500.000.000
3. Tiền thu từ đi vay	33		210.009.910.032	72.648.229.200
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(107.553.870.532)	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(813.609.720)	(892.120)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		101.642.429.780	98.147.337.080
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(74.546.020.088)	71.502.702.478
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	119.739.200.238	32.837.885.421
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	45.193.180.150	104.340.587.899

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2023

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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 (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 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*).

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 tại ngày 30/6/2023 của Công ty và Công ty con là 81 người (Tại ngày 31/12/2022 là 65 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Sản xuất vật liệu xây dựng; Làm đại lý môi giới vật tư thiết bị xây dựng và trang thiết bị nội, ngoại thất; Sản xuất thiết bị điện, đồ điện dân dụng;
- Lắp đặt tủ bảng điện tiêu dùng, hệ thống điện, lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Sửa chữa, bảo trì bảo hành thiết bị máy móc, cơ khí điện, điện tử, tin học;
- Kinh doanh nhiên liệu dùng cho động cơ- xe máy, kinh doanh khí đốt hoá lỏng, chiết nạp chai khí đốt hoá lỏng;
- Vận tải dịch vụ vận tải đường thủy, kinh doanh hàng hoá bằng ô tô;
- Khai thác, chế biến lâm, nông nghiệp;
- Kinh doanh dịch vụ tổ chức du lịch, dịch vụ lưu trú khách sạn, kinh doanh dịch vụ ăn uống giải khát, dịch vụ thể dục thể thao vui chơi giải trí;
- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Khai thác và kinh doanh cát xây dựng, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh vật tư, thiết bị điện cơ khí, gia công máy móc, cơ khí, điện tử, tin học;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Kinh doanh vui chơi giải trí (*không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường*).

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

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2023, 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 Hưng Yên	Hưng Yên	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

Trong kỳ, 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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 tại Thành phố Đà Nẵng.

Công ty đầu tư vào Công ty con và các 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>
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%

1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 do Bộ Tài chính ban hành về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

Kỳ kế toán năm

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán 0 kết thúc ngày 30/6/2023.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 do Bộ Tài chính ban hành về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm do Bộ Tài chính ban hành về việc hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

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 hợp nhất giữa niên độ:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (Tiếp theo)

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

Công ty con được hợp nhất:

Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0109844756 ngày 06/12/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/12/2021. Công ty hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 nắm giữ 51% vốn thực góp.

Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100107349 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/05/1998 và thay đổi gần nhất ngày 08/4/2022. Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 nắm giữ 66,27% vốn thực góp.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất 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.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

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 vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 góp vốn vào đơn vị khác 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 niên độ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

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:

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

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:

Số năm
22 - 24

Nhà cửa và vật kiến trúc

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 hợp nhất giữa niên độ.

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 phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

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

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian thuê (đối với chi phí thuê nhà, thuê đất, thuê hoạt động,...), theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 3 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**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 liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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”.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

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 của Công ty sau khi Đại hội cổ đông quyết định và 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.

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;
- (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 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:

- (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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ; 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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 bất động sản

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

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.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (*bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (*bộ phận theo khu vực địa lý*) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản, xây lắp, hoạt động khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	2.166.098.885	773.034.753
Tiền gửi ngân hàng	9.967.615.946	15.116.229.470
Các khoản tương đương tiền	33.059.465.319	103.849.936.015
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	33.059.465.319	103.849.936.015
Tổng	45.193.180.150	119.739.200.238

(*): Khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3% đến 4,6%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	23.800.000.000	23.800.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	23.800.000.000	23.800.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000
Tổng	23.800.000.000	23.800.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,2% đến 8,2%/năm

5.3. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	450.363.607.619	336.215.811.848
Công ty Cổ phần Trung Đô	4.830.848.115	5.364.859.918
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	17.540.672.211	19.540.672.211
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	257.802.752.980	147.780.443.445
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành	87.844.803.087	78.067.504.146
Các đối tượng khác	82.344.531.226	85.462.332.128
Tổng	450.363.607.619	336.215.811.848

Trong đó:

Phải thu khách hàng là các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

257.802.752.980 147.940.921.236

5.4. Trả trước cho người bán

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn HTM	8.623.049.789	10.671.107.970
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.5	15.639.430.103	12.813.434.787
Công ty Cổ phần Hasky	19.740.675.349	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	7.139.458.247	-
Công ty CP Sản xuất và Thương mại Công nghệ Wintech	4.655.816.407	-
Các đối tượng khác	33.339.432.061	30.795.850.352
Tổng	89.137.861.956	54.280.393.109

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.5. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	51.000.000.000	-	52.000.000.000	-
Công ty TNHH TM Khánh Thiện (1)	49.000.000.000	-	49.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Thăng Long	-	-	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco (2)	2.000.000.000	-	-	-
Dài hạn	129.200.000.000	-	129.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco (3)	129.200.000.000	-	129.200.000.000	-
Tổng	180.200.000.000	-	181.200.000.000	-
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>131.200.000.000</i>	-	<i>129.200.000.000</i>	-

(1): Hợp đồng cho vay tiền số 12.2020/HĐCV/BAOBI-KHANH THIEN ngày 24/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (Bên cho vay) và Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện (Bên vay); Số tiền vay: 49.000.000.000 VND; Lãi suất: 4,5%/năm.

(2): Hợp đồng cho vay tiền số 20.03.2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR ngày 20/03/2023 giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (Bên cho vay) và Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO (Bên vay); Số tiền vay: 2.000.000.000 VND; Thời gian vay: trong vòng 12 tháng kể từ ngày 20/3/2023 đến 20/3/2024; Lãi suất: 5%/năm; Mục đích cho vay: Cho vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

(3): Gồm các Hợp đồng và phụ lục hợp đồng sau:

- Hợp đồng cho vay tiền số 13.2020/HĐCV/BAOBI-TASECOGR ngày 24/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (Bên cho vay) và Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO (Bên vay); Số tiền vay: 97.000.000.000 VND; Lãi suất: 5%/năm.

- Hợp đồng cho vay tiền số 29.06.2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR ngày 29/06/2022 giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (Bên cho vay) và Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO (Bên vay); Số tiền vay: 18.000.000.000 VND; Lãi suất: 5%/năm.

- Hợp đồng cho vay tiền số 28.06.2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR ngày 28/6/2022 giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (Bên cho vay) và Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO (Bên vay); Số tiền vay: 19.000.000.000 VND; Lãi suất: 5%/năm.

- Hợp đồng cho vay tiền số 05/07.2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR ngày 05/7/2022 giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (Bên cho vay) và Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO (Bên vay); Số tiền vay: 1.200.000.000 VND; Lãi suất: 5%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.6. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	35.144.497.780	-	42.783.809.736	-
Ký cược, ký quỹ	205.000.000	-	774.080.807	-
Tạm ứng	21.420.230.107	-	21.618.453.426	-
Phải thu khác	13.519.267.673	-	20.391.275.503	-
<i>Phải thu chi phí thi công vượt giao khoán</i>	<i>8.984.174.025</i>	-	<i>8.984.174.025</i>	-
<i>Lãi dự thu ngân hàng</i>	<i>254.528.218</i>	-	<i>739.616.438</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco</i>	<i>28.219.178</i>	-	<i>7.768.904.105</i>	-
<i>Công ty TNHH TM Khánh Thiện</i>	<i>1.280.712.331</i>	-	<i>187.273.973</i>	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>2.971.633.921</i>	-	<i>2.711.306.962</i>	-
Dài hạn	25.310.018.960	-	14.337.653.800	-
Ký cược, ký quỹ	46.500.000	-	46.500.000	-
Tập đoàn Công ty nghiệp than khoáng sản Việt Nam	14.291.153.800	-	14.291.153.800	-
Công ty cổ phần tập đoàn Taseco (Taseco Group)	10.972.365.160	-	-	-
Tổng	60.454.516.740	-	57.121.463.536	-
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>11.000.584.338</i>	-	<i>7.768.904.105</i>	-

5.7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng đang đi trên đường	946.715.000	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	2.870.041.678	-	1.531.522.733	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	185.761.531.917	-	181.818.290.747	-
Tổng	189.578.288.595	-	183.349.813.480	-

5.8. Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	2.642.636.647	1.021.565.137
Công cụ dụng cụ	1.594.167.274	37.279.075
Chi phí phần mềm	12.156.777	12.451.728
Chi phí chờ phân bổ	1.036.312.596	971.834.334
Dài hạn	11.701.543.742	5.462.865.838
Công cụ dụng cụ	7.304.245.965	1.208.714.886
Chi phí phần mềm	41.878.179	61.437.689
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	2.724.925.808	2.337.214.288
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.630.493.790	1.855.498.975
Tổng	14.344.180.389	6.484.430.975

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.9 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 01/01/2023	100.280.872.177	94.139.457.621	9.632.176.708	1.416.653.150	205.469.159.656
Tăng trong kỳ	23.672.712.894	4.752.570.593	-	505.828.889	28.931.112.376
Mua trong kỳ	58.000.000	1.510.229.382	-	-	1.568.229.382
XDCB hoàn thành	1.026.713.050	-	-	-	1.026.713.050
Phân loại lại	-	3.242.341.211	-	505.828.889	3.748.170.100
Tăng khác (*)	22.587.999.844	-	-	-	22.587.999.844
Giảm trong kỳ	3.748.170.100	89.705.315.796	-	-	93.453.485.896
Phân loại lại	3.748.170.100	-	-	-	3.748.170.100
Giảm khác (*)	-	89.705.315.796	-	-	89.705.315.796
Số dư tại 30/6/2023	<u>120.205.414.971</u>	<u>9.186.712.418</u>	<u>9.632.176.708</u>	<u>1.922.482.039</u>	<u>140.946.786.136</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2023	25.590.216.266	64.572.230.433	4.839.289.515	360.745.285	95.362.481.499
Tăng trong kỳ	2.204.455.857	3.522.200.256	348.369.768	687.080.507	6.762.106.388
Khấu hao trong kỳ	2.204.455.857	3.522.200.256	348.369.768	181.251.618	6.256.277.499
Phân loại lại	-	-	-	505.828.889	505.828.889
Giảm trong kỳ	-	64.621.283.010	-	-	64.621.283.010
Phân loại lại	-	505.828.889	-	-	505.828.889
Giảm khác (*)	-	64.115.454.121	-	-	64.115.454.121
Số dư tại 30/6/2023	<u>27.794.672.123</u>	<u>3.473.147.679</u>	<u>5.187.659.283</u>	<u>1.047.825.792</u>	<u>37.503.304.877</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2023	<u>74.690.655.911</u>	<u>29.567.227.188</u>	<u>4.792.887.193</u>	<u>1.055.907.865</u>	<u>110.106.678.157</u>
Tại 30/6/2023	<u>92.410.742.848</u>	<u>5.713.564.739</u>	<u>4.444.517.425</u>	<u>874.656.247</u>	<u>103.443.481.259</u>

(*) Trong kỳ, Công ty 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 30/6/2023 là 11.846.154.655 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 30/6/2023 là 77.534.193.350 đồng (tại ngày 31/12/2022 là 83.054.686.359 đồng).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu	TSCĐ vô hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2023	22.071.348.536	1.000.000.000	80.000.000	23.151.348.536
Tăng trong kỳ	64.798.832	-	-	64.798.832
Tăng khác	64.798.832	-	-	64.798.832
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2023	<u>22.136.147.368</u>	<u>1.000.000.000</u>	<u>80.000.000</u>	<u>23.216.147.368</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2023	7.593.620.812	1.000.000.000	35.999.991	8.629.620.803
Tăng trong kỳ	349.501.656	-	7.999.998	357.501.654
Khấu hao trong kỳ	349.501.656	-	7.999.998	357.501.654
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2023	<u>7.943.122.468</u>	<u>1.000.000.000</u>	<u>43.999.989</u>	<u>8.987.122.457</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2023	14.477.727.724	-	44.000.009	14.521.727.733
Tại 30/6/2023	<u>14.193.024.900</u>	<u>-</u>	<u>36.000.011</u>	<u>14.229.024.911</u>

5.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/6/2023
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	208.498.209.570	19.195.302.002	-	227.693.511.572
- Nhà	208.498.209.570	19.195.302.002	-	227.693.511.572
Giá trị hao mòn lũy kế	58.059.851.875	3.627.523.800	-	61.687.375.675
- Nhà	58.059.851.875	3.627.523.800	-	61.687.375.675
Giá trị còn lại	150.438.357.695	15.567.778.202	-	166.006.135.897
- Nhà	150.438.357.695	15.567.778.202	-	166.006.135.897

(*) Trong kỳ, Công ty điều chỉnh nguyên giá 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 30/6/2023 bao gồm phần diện tích sản 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 7.799.122.275 đồng, giá vốn tương ứng với hoạt động này là 3.627.523.800 đồng.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2023 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023		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 (*)	86.007.081.756	86.007.081.756	85.858.151.756	85.858.151.756
Cải tạo thiết kế tầng 7	3.952.635.180	3.952.635.180	977.570.053	977.570.053
Công trình khác	301.300.801	301.300.801	264.800.801	264.800.801
Tổng	90.261.017.737	90.261.017.737	96.045.723.235	96.045.723.235

(*) Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài:

Nghị quyết lần thứ X năm 2020 ngày 23/12/2020 của Hội đồng Quản trị Công ty, thông qua việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương dự án đầu tư Xây dựng “nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu” tại phường Mỹ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm với tổng mức đầu tư đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 2.220.000.000.000 VND (Hai nghìn, hai trăm hai mươi tỷ đồng). Thời gian thực hiện của dự án khoảng 60 tháng (đến năm 2025) chia làm 2 giai đoạn. Nguồn vốn đầu tư từ vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư 20,27% (450 tỷ đồng), vốn vay ngân hàng và huy động hợp pháp khác: 79,73% (1.770 tỷ đồng).

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

- Công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư số: 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4-NHS Dự án “Nhóm nhà ở Đông Nam Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài” (nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu) ngày 10/12/2011 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS. Theo đó, hai bên đồng ý góp vốn cùng thực hiện dự án hoàn thành và phân chia sản phẩm theo tỷ lệ góp vốn.

Đến tại thời điểm này, chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án, điều chỉnh quy mô dự án do phải thực hiện bố trí quỹ đất 20% tại ô đất HH02 để đầu tư nhà ở xã hội theo dự án riêng đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)		Đơn vị tính: VND
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ	
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết							
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	30,00%	30,00%	1.800.000.000	-	10.800.000.000	9.772.696.889	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long (**)	30,00%	30,00%	1.800.000.000	-	1.800.000.000	-	
Tổng			1.800.000.000	-	10.800.000.000	9.772.696.889	

	Tỷ lệ		30/6/2023		01/01/2023	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư dài hạn khác						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	8,0%	8,0%	11.196.100.000	(5.500.000.000)	11.196.100.000	(5.500.000.000)
Công ty Cổ phần SAHABAK	5,0%	5,0%	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	7,50%	7,50%	5.500.000.000	(5.500.000.000)	5.500.000.000	(5.500.000.000)
Công ty Cổ phần In và Bao bì VPC			1.080.000.000	-	1.080.000.000	-
Công ty Cổ phần Bao bì Hùng Vương			446.330.000	-	446.330.000	-
Tổng			11.196.100.000	(5.500.000.000)	11.196.100.000	(5.500.000.000)

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

(**): Trong kỳ, Công ty 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.

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/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.720.711.439	3.275.113.396
Tổng	2.720.711.439	3.275.113.396

5.15 Phải trả người bán ngắn hạn*Đơn vị tính: VND*

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	237.698.927.599	237.698.927.599	311.545.631.707	311.545.631.707
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	6.668.980.002	6.668.980.002	19.058.588.833	19.058.588.833
Công ty Cổ phần Xây dựng PHCONS	17.456.380.430	17.456.380.430	16.928.849.833	16.928.849.833
Công ty Cổ phần VNINVEST - Đầu tư và Xây dựng Đô thị	18.338.904.221	18.338.904.221	15.988.536.343	15.988.536.343
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7	26.953.878.751	26.953.878.751	16.928.256.690	16.928.256.690
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	-	-	51.240.000.000	51.240.000.000
Các đối tượng khác	163.105.398.992	163.105.398.992	177.999.531.867	177.999.531.867
Tổng	237.698.927.599	237.698.927.599	311.545.631.707	311.545.631.707

Trong đó:

Phải trả các bên liên quan	7.353.344.042	7.353.344.042	59.148.547.014	59.148.547.014
-----------------------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------

*(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)***5.16 Người mua ứng tiền trước ngắn hạn**

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	12.680.037.126	12.680.037.126
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & XNK VN	15.467.340.786	15.467.340.786
Công ty Thành An 386-CT nâng cấp QL1-Bình Định-Xí nghiệp cơ giới	6.538.455.070	6.538.455.070
Các đối tượng khác	4.297.346.904	3.466.077.294
Tổng	38.983.179.886	38.151.910.276

Trong đó:

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	420.000.000	-
--	--------------------	---

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

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/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2023
Phải nộp	14.461.470.088	6.233.118.612	9.263.908.321	11.430.680.379
Thuế giá trị gia tăng	2.513.849.450	253.269.460	1.952.274.678	814.844.232
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.483.690.598	4.732.243.975	6.604.109.641	9.611.824.932
Thuế thu nhập cá nhân	338.424.808	409.977.880	552.844.677	195.558.011
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	829.843.219	146.895.247	682.947.972
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	125.505.232	7.784.078	7.784.078	125.505.232
Phải thu	4.954.868	2.000.000	8.531.609	11.486.477
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2.954.868	-	8.531.609	11.486.477
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	2.000.000	2.000.000	-	-

5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	15.823.250.527	4.535.884.362
Trích trước chi phí công trình	14.190.571.921	4.192.556.027
Chi phí phải trả khác	1.632.678.606	343.328.335
Tổng	15.823.250.527	4.535.884.362

5.19 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	6.787.152.515	6.742.285.227
Doanh thu cho thuê văn phòng	6.787.152.515	6.742.285.227
Dài hạn	130.582.968.750	133.931.250.000
Doanh thu cho thuê văn phòng	130.582.968.750	133.931.250.000
Tổng	137.370.121.265	140.673.535.227
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>137.370.121.265</i>	<i>140.673.535.227</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/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.20 Phải trả khác

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	43.300.681.707	42.512.030.164
Kinh phí công đoàn	611.842.331	506.897.331
Bảo hiểm xã hội	155.528.230	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.573.506.848	1.740.802.502
Bảo hiểm y tế	26.453.070	-
Bảo hiểm thất nghiệp	12.176.920	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	40.921.174.308	40.264.330.331
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>3.697.531.804</i>	<i>2.061.141.524</i>
<i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (1)</i>	<i>21.343.850.949</i>	<i>21.315.205.749</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, BKS, Thường Ban điều hành</i>	<i>1.335.300.000</i>	<i>1.508.100.000</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>4.416.900.828</i>	<i>5.252.292.331</i>
Dài hạn	1.476.804.150	1.476.804.400
Phải trả dài hạn khác	1.476.804.150	1.476.804.400
Tổng	44.777.485.857	43.988.834.564

Trong đó:

(1): Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4 - NHS Dự án Nhóm nhà ở Đông nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài ngày 10/12/2011 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS; Tỷ lệ góp: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 góp 70%, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS góp 30%; Tỷ lệ phân chia: Theo tỷ lệ vốn góp.

- Đối với sản phẩm có thể phân chia được thì hai bên sẽ phân chia theo tỷ lệ và quy định chi tiết tại phụ lục về việc phân chia 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.21 Vay và nợ tài chính ngắn hạn và dài hạn

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023				Phát sinh trong kỳ				01/01/2023	
	Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	
	Giá trị		Giá trị							
Vay ngắn hạn	152.331.432.934	152.331.432.934	210.009.910.032	107.258.095.532	49.579.618.434	49.579.618.434	49.579.618.434	49.579.618.434	49.579.618.434	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (1)	84.234.069.514	84.234.069.514	105.541.131.638	70.886.680.558	49.579.618.434	49.579.618.434	49.579.618.434	49.579.618.434	49.579.618.434	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (2)	68.097.363.420	68.097.363.420	104.468.778.394	36.371.414.974	-	-	-	-	-	
Vay dài hạn đến hạn trả	891.550.000	891.550.000	695.775.000	295.775.000	491.550.000	491.550.000	491.550.000	491.550.000	491.550.000	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (3)	200.000.000	200.000.000	100.000.000	100.000.000	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 (4)	500.000.000	500.000.000	500.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (5)	191.550.000	191.550.000	95.775.000	95.775.000	191.550.000	191.550.000	191.550.000	191.550.000	191.550.000	
Vay dài hạn	4.451.595.625	4.451.595.625	4.451.595.625	695.775.000	5.147.370.625	5.147.370.625	5.147.370.625	5.147.370.625	5.147.370.625	
- Dưới 60 tháng										
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (3)	351.363.636	351.363.636	-	100.000.000	451.363.636	451.363.636	451.363.636	451.363.636	451.363.636	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (4)	3.477.694.489	3.477.694.489	-	500.000.000	3.977.694.489	3.977.694.489	3.977.694.489	3.977.694.489	3.977.694.489	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (5)	622.537.500	622.537.500	-	95.775.000	718.312.500	718.312.500	718.312.500	718.312.500	718.312.500	
Tổng	157.674.578.559	157.674.578.559	210.705.685.032	108.249.645.532	55.218.539.059	55.218.539.059	55.218.539.059	55.218.539.059	55.218.539.059	

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/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT - BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.21 Vay và nợ tài chính ngắn hạn và dài hạn (Tiếp theo)

- (1): Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/913/HĐTD ngày 16/9/2022 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4. Hạn mức cấp tín dụng: 250.000.000.000 đồng; trong đó dư nợ, dư L/C và bảo lãnh thanh toán tại mọi thời điểm tối đa không quá 100.000.000.000 đồng. Mục đích: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Thời hạn cấp hạn mức: Kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng hạn mức đến hết ngày 31/8/2023. Lãi suất: được quy định xác định theo từng hợp đồng cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ, Biện pháp bảo đảm: Theo các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ được giao kết giữa 2 bên.
- (2): Theo 02 hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS:
- Hợp đồng tín dụng số 127303.23.054.17186930.TD ngày 06/4/2023: Giá trị hạn mức tín dụng 160 tỷ đồng; trong đó hạn mức cho vay là 30 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh thanh toán là 30 tỷ đồng và hạn mức bảo lãnh ngoài bảo lãnh thanh toán là 130 tỷ đồng; Mục đích cấp tín dụng: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động kinh doanh xây lắp của khách hàng; Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng: Kể từ ngày giao kết hợp đồng đến ngày 20/3/2024; Thời hạn cho vay trong thời hạn duy trì hạn mức: Tối đa 09 tháng, chỉ tiết thời hạn cho vay theo từng lần giải ngân và nhận nợ; Lãi, phí: Chi tiết tại từng lần giải ngân, nhận nợ và thỏa thuận chung; Tài sản đảm bảo: Hàng hóa và quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ theo Hợp đồng thế chấp số 127308.23.054.17186930.BD ngày 06/4/2023.
 - Hợp đồng tín dụng số 131547.23.054.17186930.TD ngày 11/5/2023: Giá trị giải ngân tối đa là 156 tỷ đồng; Giá trị giải ngân tối đa là 156 tỷ đồng; Mục đích cấp tín dụng: Cấp tín dụng thanh toán cho CTCP Đầu tư và Xây dựng số 18.5 và CTCP Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam để phục vụ thi công công trình theo hợp đồng số 1302/2023/HĐTC/TAS-IKCONS/DA04 ký giữa Ikcons và CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco theo gói thầu: "Thi công kết cấu và hoàn thiện mặt ngoài - Giai đoạn 1 thuộc dự án: " Khu đô thị mới số 4 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa" tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa; Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng: Kể từ ngày ký kết hợp đồng đến ngày 30/12/2023; Thời hạn cho vay trong thời hạn duy trì hạn mức: Tối đa 0, chỉ tiết thời hạn cho vay theo từng lần giải ngân và nhận nợ; Lãi, phí: Chi tiết tại từng lần giải ngân, nhận nợ và thỏa thuận chung; Tài sản đảm bảo: Theo các hợp đồng cầm cố/thỏa thuận giữa các bên.
 - (3): Hợp đồng tín dụng số 02/2022/913/HĐTD ngày 12/08/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Số tiền vay: 751.363.636 đồng. Mục đích vay: Thanh toán một phần giá trị phương án đầu tư mua xe Ô tô Fortuner K 2022 model IMP GUN1165L-SUTSXU. Kỳ hạn vay: 3. Lãi suất: 8%/năm được áp dụng đến hết ngày 30/6/2023, sau đó thả nổi và được điều chỉnh định kỳ /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.
 - (4): Hợp đồng tín dụng số 01/2022/913/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; Số tiền 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 0/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 theo các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được giao kết giữa 2 bên.
 - (5): Hợp đồng cho vay số 33000.22.054.17186930.TD ngày 30/9/2022 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Ikcons và Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Thăng Long; Số tiền cho vay: 957.750.000 đồng; Mục đích sử dụng vốn vay: Tài trợ 01 xe ô tô Toyota Fortuner 2.7 AT 4X4 theo hợp đồng số 01222018 ký giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Ikcons và Công ty TNHH MTV Toyota Mỹ Đình ngày 30/6/2022; Thời hạn cho vay: tối đa 60 tháng; Thời hạn rút vốn vay tối đa 03 tháng kể từ ngày 08/7/2022; Thời hạn rút vốn vay lần đầu: chậm nhất là ngày 07/10/2022 trừ trường hợp MB có thỏa thuận khác; Lãi suất: được quy định tại văn bản nhận nợ; Tài sản đảm bảo: xe ô tô Toyota Fortuner 2.7 AT 4X4 được MB tài trợ vốn theo hợp đồng này.

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/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2022	320.000.000.000	38.745.329.455	30.614.555.490	-	389.359.884.945
Tăng vốn	320.000.000.000	(324.600.000)	-	-	319.675.400.000
Góp vốn vào Công ty con	-	-	-	49.000.000.000	49.000.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	14.687.726.041	3.756.488.308	18.444.214.349
Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	(230.769.469)	(119.938.865)	(350.708.334)
Thưởng Ban điều hành	-	-	(477.000.000)	(98.000.000)	(575.000.000)
Đánh giá lại công ty liên kết	-	-	(1.042.180.437)	-	(1.042.180.437)
Tăng/giảm do hợp nhất	-	-	(5.854.040.026)	62.838.509.253	56.984.469.227
Số dư tại 31/12/2022	640.000.000.000	38.420.729.455	37.698.291.599	115.377.058.696	831.496.079.750
Số dư tại 01/01/2023	640.000.000.000	38.420.729.455	37.698.291.599	115.377.058.696	831.496.079.750
Lãi trong kỳ nay	-	-	8.791.715.968	7.971.886.716	16.763.602.684
Chia trả cổ tức tại Công ty con (*)	-	-	-	(2.450.000.000)	(2.450.000.000)
Số dư tại 30/6/2023	640.000.000.000	38.420.729.455	46.490.007.567	120.898.945.412	845.809.682.434

Đơn vị tính: VND

(*) Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 số 02/2023/NQ-ĐHCD ngày 18/4/2023 của Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS đã quyết định chia cổ tức cho các cổ đông với tỷ lệ 5% tương ứng 5 tỷ đồng. Cổ đông không kiểm soát sở hữu 49% vốn điều lệ của Công ty tương ứng số cổ tức được chia là 2.450.000.000 đồng.

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

Mẫu số B 09a - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

	30/6/2023	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
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 30/6/2023	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu kỳ	640.000.000.000	320.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối kỳ	640.000.000.000	320.000.000.000
Lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	30/6/2023	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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.348.281.250	3.348.281.250
Doanh thu cung cấp dịch vụ	33.131.539.591	30.392.494.582
Doanh thu hoạt động xây dựng	536.545.586.226	58.241.782.700
Doanh thu hoạt động khác	5.679.773.246	-
Tổng	578.705.180.313	91.982.558.532
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan:</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>353.339.230.868</i>	<i>834.205.310</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.711.889.024	2.711.889.024
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	24.751.026.481	18.524.490.552
Giá vốn hoạt động xây dựng	504.757.985.209	55.760.819.258
Giá vốn hoạt động khác	5.310.638.704	-
Tổng	537.531.539.418	76.997.198.834

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.945.791.866	518.118.487
Tổng	7.945.791.866	518.118.487
<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>3.246.474.754</i>	<i>252.698.632</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

6.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Lãi tiền vay	3.163.734.892	876.584.286
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	5.272.696.889	-
Tổng	8.436.431.781	876.584.286

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.385.520.370	9.720.204.573
Chi phí nhân viên quản lý	8.784.421.598	6.020.463.863
Chi phí đồ dùng văn phòng	403.936.135	72.484.656
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.448.428.380	1.036.563.146
Thuế phí và lệ phí	693.273.695	380.675.477
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.795.375.403	1.143.952.621
Chi phí bằng tiền khác	1.957.184.866	1.066.064.810
Phân bổ Lợi thế thương mại	3.302.900.293	-
Tổng	18.385.520.370	9.720.204.573

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Thu nhập khác		
Thu thanh lý tài sản cố định hữu hình	-	454.545.455
Thanh lý công cụ dụng cụ	4.545.455	-
Thu phạt hợp đồng	1.000.000	225.034.000
Thu nhập khác	22.176.418	284.985.579
Tổng	27.721.873	964.565.034
Chi phí khác		
Lãi chậm nộp thuế, phạt vi phạm về thuế	1.390.118	5.301.330
Giá trị còn lại, chi phí từ thanh lý tài sản	-	26.684.861
Chi phí khác không được trừ	-	471.243.444
Phạt vi phạm hợp đồng	8.800.000	21.500.000
Chi phí khác	264.763.749	9.616.139
Tổng	274.953.867	534.345.774
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(247.231.994)	430.219.260

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế	4.732.243.975	2.194.989.515
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.732.243.975	2.194.989.515

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	554.401.957	(1.031.147.534)
Tổng	554.401.957	(1.031.147.534)

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	16.763.602.684	4.173.066.605
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	7.971.886.716	449.090.554
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(101.281.250)
<i>Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát không trực tiếp điều hành, thường Ban điều hành</i>	-	(101.281.250)
Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.791.715.968	3.622.694.801
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	64.000.000	32.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	137	113

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	28.021.022.846	16.839.940.111
Chi phí nhân công	11.433.647.328	4.821.130.666
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.241.302.953	8.707.929.767
Chi phí dịch vụ mua ngoài	527.960.327.253	83.393.337.103
Chi phí khác bằng tiền	4.472.578.788	1.679.383.418
Tổng	582.128.879.168	115.441.721.065

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư du lịch sinh thái quốc tế	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Taseco Invest	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần 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 Bất động sản Hàng không Thăng Long - Taseco	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 Ceanview Đà Nẵng	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư truyền thông Taseco	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần suất ăn hàng không Việt Nam	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH hàng miễn thuế Jalux Taseco	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần dịch vụ hàng không Taseco Phú Quốc	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần dịch vụ Hà Linh	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần 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 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

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

Các giao dịch với nhân sự chủ chốt

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
		kết thúc ngày 30/6/2023 VND	kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng	Lương và thù lao	962.592.308	890.925.639
		Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
		kết thúc	kết thúc
		ngày 30/6/2023	ngày 30/6/2022
		VND	VND
Họ và tên	Chức danh		
Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị		174.000.000	133.354.167
Ông Đào Tiến Dương	Chủ tịch HĐQT	42.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 09/4/2022)	-	15.000.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 09/4/2022)	-	9.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên	48.000.000	10.354.167
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên	18.000.000	9.000.000
Thù lao thành viên Ban Kiểm soát		90.000.000	72.000.000
Bà Trần Thị Loan	Trưởng BKS	48.000.000	48.000.000
Bà Vũ Thị Khánh Hà	Thành viên BKS	30.000.000	12.000.000
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên BKS	12.000.000	12.000.000
Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác		698.592.308	685.571.472
Ông Nguyễn Đức Lai	Tổng Giám đốc	315.935.000	138.608.333
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)	-	304.308.411
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng giám đốc	253.340.000	-
Bà Phạm Thị Kiều Trang	Kế toán trưởng Người công bố thông tin	129.317.308	96.550.000
Ông Ngô Sỹ Đức	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 09/4/2022)	-	48.117.228

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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
			ngày 30/6/2023	ngày 30/6/2022
			VND	VND
Bán hàng			353.339.230.868	834.205.310
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thi công	-	711.942.877
Công ty Cổ phần quản lý BĐS quốc tế	Cùng công ty mẹ	Dịch vụ	239.876.133	122.262.433
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Thi công	353.099.354.735	-
Mua hàng			4.176.337.519	2.431.237.706
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thuê xe	381.818.184	63.636.364
Công ty Cổ phần quản lý BĐS quốc tế	Cùng công ty mẹ	Phí dịch vụ	3.442.877.537	2.361.490.231
Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	Mua dịch vụ	8.909.092	6.111.111
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Mua dịch vụ	213.464.524	
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Cùng công ty mẹ	Mua dịch vụ	129.268.182	
Cho vay			12.000.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Cho vay	12.000.000.000	25.000.000.000
Thu hồi gốc cho vay			10.000.000.000	35.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thu hồi gốc vay	10.000.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Phú Mỹ	Cùng công ty mẹ	Thu hồi gốc vay	-	10.000.000.000
Lãi cho vay			3.246.474.754	252.698.632
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Lãi cho vay	3.246.474.754	202.369.864
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Phú Mỹ	Cùng công ty mẹ	Lãi cho vay	-	50.328.768

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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	30/6/2023	01/01/2023
			VND	VND
Phải thu khách hàng			257.802.752.980	147.940.921.236
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Taseco	Công ty mẹ	Thi công	257.802.752.980	147.780.443.445
Công ty Cổ phần Quản lý BĐS Quốc tế	Cùng công ty mẹ	Phí dịch vụ	-	160.477.791
Phải thu ngắn hạn khác			28.219.178	7.768.904.105
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Lãi cho vay	28.219.178	7.768.904.105
Phải thu dài hạn khác			10.972.365.160	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Lãi cho vay	10.972.365.160	-
Phải thu về cho vay			131.200.000.000	129.200.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Cho vay	131.200.000.000	129.200.000.000
Phải trả người bán			7.353.344.042	59.148.547.014
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 BĐS Quốc tế	Cùng công ty mẹ	Mua hàng	2.259.051.020	1.174.241.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Taseco	Công ty mẹ	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	51.240.000.000
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Cùng công ty mẹ	Mua dịch vụ	141.385.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Mua dịch vụ	420.000.000	-
Doanh thu chưa thực hiện			137.370.121.265	140.673.535.227
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thuê văn phòng dài hạn	137.370.121.265	140.673.535.227

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/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

7.2 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ và bán hàng	Kinh doanh bất động sản	Tổng
DOANH THU				
Doanh thu thuần	536.545.586.226	38.811.312.837	3.348.281.250	578.705.180.313
Giá vốn	504.757.985.209	30.061.665.185	2.711.889.024	537.531.539.418
Lợi nhuận gộp	31.787.601.017	8.749.647.652	636.392.226	41.173.640.895
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	31.787.601.017	8.749.647.652	636.392.226	41.173.640.895
Lãi tiền gửi				7.945.791.866
Chi phí tài chính				(8.436.431.781)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				-
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng				(18.385.520.370)
Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD				(247.231.994)
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(5.286.645.932)
Lợi nhuận trong kỳ				16.763.602.684

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ và bán hàng	Kinh doanh bất động sản	Tổng
DOANH THU				
Doanh thu	58.241.782.700	30.392.494.582	3.348.281.250	91.982.558.532
Giá vốn	55.760.819.258	18.524.490.552	2.711.889.024	76.997.198.834
Lợi nhuận gộp	2.480.963.442	11.868.004.030	636.392.226	14.985.359.698
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	2.480.963.442	11.868.004.030	636.392.226	14.985.359.698
Lãi tiền gửi				518.118.487
Chi phí tài chính				(876.584.286)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng				(9.720.204.573)
Lợi nhuận khác				430.219.260
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(1.163.841.981)
Lợi nhuận trong kỳ				4.173.066.605

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/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận ngày 30 tháng 06 năm 2023 như sau:

	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ và bán hàng	Kinh doanh bất động sản	Tổng
TÀI SẢN				
Phải thu khách hàng	331.578.312.890	4.166.711.893	-	335.745.024.783
Bất động sản đầu tư	-	-	166.006.135.897	166.006.135.897
Hàng tồn kho	183.349.813.480	-	-	183.349.813.480
Trả trước người bán	52.046.337.948	3.857.037.350	-	55.903.375.298
Tài sản không phân bổ				754.392.895.836
Tổng tài sản				1.495.397.245.294
NỢ PHẢI TRẢ				
Phải trả người bán	250.536.585.759	38.465.134.822	-	289.001.720.581
Người mua trả tiền trước	41.810.484.756	10.842.224	-	41.821.326.980
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	-	137.370.121.265	137.370.121.265
Vay và nợ thuê tài chính	49.579.618.434	-	-	49.579.618.434
Nợ phải trả không thể phân bổ				131.814.775.600
Tổng nợ phải trả				649.587.562.860

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận ngày 01 tháng 01 năm 2023 như sau:

	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ và bán hàng	Kinh doanh bất động sản	Tổng
TÀI SẢN				
Phải thu khách hàng	445.944.110.271	3.946.228.888	-	449.890.339.159
Bất động sản đầu tư	-	-	150.438.357.695	150.438.357.695
Hàng tồn kho	168.430.948.723	-	-	168.430.948.723
Trả trước người bán	88.083.103.434	1.618.899.320	-	89.702.002.754
Tài sản không thể phân bổ	-	-	-	588.959.383.782
Tổng tài sản				1.447.421.032.113
NỢ PHẢI TRẢ				
Phải trả người bán	227.083.022.962	5.900.527.221	-	232.983.550.183
Người mua trả tiền trước	41.613.451.286	122.565.238	-	41.736.016.524
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	-	140.673.535.227	140.673.535.227
Vay và nợ thuê tài chính	152.331.432.934	-	-	152.331.432.934
Nợ phải trả không thể phân bổ				48.200.417.495
Tổng nợ phải trả				615.924.952.363

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

7.3 Thông tin so sánh

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

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2023

Người lập biểu

Bùi Thị Kim Vân

Kế toán trưởng

Phạm Thị Kiều Trang

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai

