



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

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 35

## CÔNG TY CỔ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

#### 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 riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ để Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc, 



**Nguyễn Đức Lai**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2023

Số: 254/2023/BCSX-CPA VIETNAM-NV2

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

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4, được lập ngày 26 tháng 8 năm 2023, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30/6/2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

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

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

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

Giấy Ủy quyền số: 08/2023/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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=100+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>575.266.680.870</b>	<b>619.000.925.761</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>35.954.336.015</b>	<b>84.333.145.863</b>
1. Tiền	111		3.894.870.696	5.483.209.848
2. Các khoản tương đương tiền	112		32.059.465.319	78.849.936.015
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>10.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	10.000.000.000	20.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>359.862.244.699</b>	<b>339.142.241.571</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	280.264.125.568	257.896.153.426
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	46.369.889.975	51.084.662.888
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	35.540.385.176	32.473.581.277
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.312.156.020)	(2.312.156.020)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>168.430.948.723</b>	<b>174.586.963.811</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.6	168.430.948.723	174.586.963.811
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.019.151.433</b>	<b>938.574.516</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	1.007.664.956	933.619.648
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	11.486.477	4.954.868
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>634.328.479.635</b>	<b>643.887.390.691</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>14.337.653.800</b>	<b>14.337.653.800</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	14.337.653.800	14.337.653.800
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>105.606.704.001</b>	<b>115.944.979.394</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	91.641.297.359	101.693.352.348
- Nguyên giá	222		117.857.839.909	186.245.753.257
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26.216.542.550)	(84.552.400.909)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	13.965.406.642	14.251.627.046
- Nguyên giá	228		22.770.865.262	22.706.066.430
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8.805.458.620)	(8.454.439.384)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.10</b>	<b>166.006.135.897</b>	<b>150.438.357.695</b>
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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>90.068.087.092</b>	<b>95.852.792.590</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	90.068.087.092	95.852.792.590
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.12</b>	<b>251.470.000.000</b>	<b>260.470.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		246.390.000.000	246.390.000.000
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		1.800.000.000	10.800.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.580.000.000	10.580.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(7.300.000.000)	(7.300.000.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.839.898.845</b>	<b>6.843.607.212</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	4.703.698.241	4.640.440.980
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.13	2.136.200.604	2.203.166.232
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.209.595.160.505</b>	<b>1.262.888.316.452</b>

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>483.555.568.637</b>	<b>540.622.240.417</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>348.994.789.762</b>	<b>402.113.180.042</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5,14	154.150.085.947	244.910.752.891
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5,15	38.170.693.840	38.145.249.226
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5,16	5.413.134.062	11.761.886.770
4. Phải trả người lao động	314		3.114.504.446	3.878.757.176
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5,17	14.851.940.018	4.435.884.362
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5,18	6.787.152.515	6.742.285.227
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5,19	39.799.870.168	40.585.406.704
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5,20	84.934.069.514	49.879.618.434
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.773.339.252	1.773.339.252
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>134.560.778.875</b>	<b>138.509.060.375</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5,18	130.582.968.750	133.931.250.000
7. Phải trả dài hạn khác	337	5,19	148.752.000	148.752.250
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5,20	3.829.058.125	4.429.058.125
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>726.039.591.868</b>	<b>722.266.076.035</b>
<b>(400 = 410)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5,21</b>	<b>726.039.591.868</b>	<b>722.266.076.035</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		640.000.000.000	640.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		640.000.000.000	640.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		38.420.729.455	38.420.729.455
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		47.618.862.413	43.845.346.580
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		43.845.346.580	28.799.678.164
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.773.515.833	15.045.668.416
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.209.595.160.505</b>	<b>1.262.888.316.452</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

Người lập biểu



Bùi Thị Kim Vân

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			kết thúc ngày 30/6/2023	kết thúc ngày 30/6/2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	181.142.666.881	50.901.607.993
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	181.142.666.881	50.901.607.993
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	166.169.715.059	34.358.222.539
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		14.972.951.822	16.543.385.454
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	4.474.578.945	252.991.803
7. Chi phí tài chính	22	6.4	6.770.220.566	876.584.286
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.270.220.566	876.584.286
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	8.532.711.501	7.024.850.442
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		4.144.598.700	8.894.942.529
12. Thu nhập khác	31	6.6	5.221.873	2.390.401.032
13. Chi phí khác	32	6.6	53.139.827	1.597.749.538
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(47.917.954)	792.651.494
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		4.096.680.746	9.687.594.023
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	256.199.285	1.965.862.131
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	66.965.628	66.965.628
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		3.773.515.833	7.654.766.264

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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 ngày 30/6/2023 VND	kết thúc ngày 30/6/2022 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.096.680.746	9.687.594.023
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		9.758.138.798	8.676.129.545
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		25.421.055	(6.225.616.875)
- Chi phí lãi vay	06		2.270.220.566	876.584.286
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		16.150.461.165	13.014.690.979
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(17.726.534.737)	(57.475.015.401)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		6.156.015.088	(2.273.002.634)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(40.761.526.558)	33.829.584.968
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(137.302.569)	819.204.127
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.270.220.566)	(876.584.286)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.733.608.590)	(3.401.961.467)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(54.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(43.322.716.767)	(16.417.083.714)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4.245.123.106)	(1.699.385.862)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	9.654.167.273
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(10.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		10.000.000.000	20.400.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(51.240.000.000)	(51.000.000.000)
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		1.924.578.945	332.734.268
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(39.510.544.161)	(32.312.484.321)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		105.541.131.638	72.648.229.200
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(71.086.680.558)	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(892.120)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		34.454.451.080	72.647.337.080
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(48.378.809.848)	23.917.769.045
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	84.333.145.863	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	35.954.336.015	56.755.654.466

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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.

Số lao động của Công ty tại ngày 30/6/2023 là 32 người (Tại ngày 31/12/2022 là 28 người).

#### 1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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:

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

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ là có thể so sánh được.

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

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

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

#### Kỳ kế toán

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

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

#### Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

### 3. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ:

#### Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

#### Ước tính kế toán

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

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng. Dự phòng các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

#### ***Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác***

Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

***Các khoản đầu tư khác:*** Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

#### ***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

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

#### **Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

#### **Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung (nếu có), để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	22 - 24

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

##### Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

Các khoản Nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản Nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

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

#### Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 doanh thu chưa thực hiện**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

Cổ tức phải trả cho cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán riêng 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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

##### 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:

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

##### Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

##### Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

##### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

##### 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp theo)**

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

**Các bên liên quan**

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

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

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

**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	32.869.012	373.006.831
Tiền gửi ngân hàng	3.862.001.684	5.110.203.017
Các khoản tương đương tiền	32.059.465.319	78.849.936.015
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	32.059.465.319	78.849.936.015
<b>Tổng</b>	<b>35.954.336.015</b>	<b>84.333.145.863</b>

(\*): Khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất 4,3%/năm đến 4,6%/năm.

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

	30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	10.000.000.000	10.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>

(\*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP An Bình với lãi suất 7%/năm

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

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

**5.3. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>280.264.125.568</b>	<b>257.896.153.426</b>
Công ty Cổ phần Trung Đô	4.830.848.115	5.364.859.918
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	17.540.672.211	19.540.672.211
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	175.973.424.910	147.780.443.445
Các đối tượng khác	81.919.180.332	85.210.177.852
<b>Tổng</b>	<b>280.264.125.568</b>	<b>257.896.153.426</b>
<i>Trong đó:</i>		
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<b>175.973.424.910</b>	<b>147.943.402.631</b>

**5.4. Trả trước cho người bán**

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>46.369.889.975</b>	<b>51.084.662.888</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.5	15.639.430.103	12.813.434.787
Công ty Cổ phần Tập đoàn HTM	8.623.049.789	10.671.107.970
Các đối tượng khác	22.107.410.083	27.600.120.131
<b>Tổng</b>	<b>46.369.889.975</b>	<b>51.084.662.888</b>
<i>Trong đó:</i>		
<b>Trả trước người bán là các bên liên quan</b> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<b>3.604.766.798</b>	<b>4.521.346.864</b>

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

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

**5.5. Phải thu ngắn hạn khác**

*Đơn vị tính: VND*

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>35.540.385.176</b>	-	<b>32.473.581.277</b>	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	20.000.000	-
Tạm ứng	21.238.095.433	-	20.961.618.493	-
Phải thu khác	14.302.289.743	-	11.491.962.784	-
<i>Phải thu chi phí thi công vượt giao khoán</i>	<i>8.984.174.025</i>	-	<i>8.984.174.025</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS (cổ tức)</i>	<i>2.550.000.000</i>	-	-	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>2.768.115.718</i>	-	<i>2.507.788.759</i>	-
<b>Dài hạn</b>	<b>14.337.653.800</b>	-	<b>14.337.653.800</b>	-
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	-
<b>Tổng</b>	<b>49.878.038.976</b>	-	<b>46.811.235.077</b>	-
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>2.550.000.000</i>	-	-	-

**5.6. Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.188.045.555	-	1.240.610.830	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	167.242.903.168	-	173.346.352.981	-
<b>Tổng</b>	<b>168.430.948.723</b>	-	<b>174.586.963.811</b>	-

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

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.007.664.956</b>	<b>933.619.648</b>
Chi phí công cụ dụng cụ	34.035.727	20.772.417
Chi phí chờ phân bổ	973.629.229	912.847.231
<b>Dài hạn</b>	<b>4.703.698.241</b>	<b>4.640.440.980</b>
Công cụ dụng cụ xuất dùng	423.344.400	547.941.665
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	2.724.925.808	2.337.214.288
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.555.428.033	1.755.285.027
	<b>5.711.363.197</b>	<b>5.574.060.628</b>

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2023	84.682.958.183	97.311.798.832	2.935.894.092	1.315.102.150	186.245.753.257
Tăng trong kỳ	21.317.402.448	-	-	-	21.317.402.448
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.026.713.050	-	-	-	1.026.713.050
Tăng khác (*)	20.290.689.398	-	-	-	20.290.689.398
Giảm trong kỳ	-	89.705.315.796	-	-	89.705.315.796
Giảm khác (*)	-	89.705.315.796	-	-	89.705.315.796
<b>Số dư tại 30/6/2023</b>	<b>106.000.360.631</b>	<b>7.606.483.036</b>	<b>2.935.894.092</b>	<b>1.315.102.150</b>	<b>117.857.839.909</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2023	18.276.466.579	64.057.896.165	1.860.527.175	357.510.990	84.552.400.909
Tăng trong kỳ	2.063.678.252	3.446.888.226	96.301.518	172.727.766	5.779.595.762
Khấu hao trong kỳ	2.063.678.252	3.446.888.226	96.301.518	172.727.766	5.779.595.762
Giảm trong kỳ	-	64.115.454.121	-	-	64.115.454.121
Giảm khác (*)	-	64.115.454.121	-	-	64.115.454.121
<b>Số dư tại 30/6/2023</b>	<b>20.340.144.831</b>	<b>3.389.330.270</b>	<b>1.956.828.693</b>	<b>530.238.756</b>	<b>26.216.542.550</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2023	66.406.491.604	33.253.902.667	1.075.366.917	957.591.160	101.693.352.348
Tại 30/6/2023	85.660.215.800	4.217.152.766	979.065.399	784.863.394	91.641.297.359

(\*) 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 5.199.646.631 đồng (tại ngày 31/12/2022 là 5.199.646.631 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 30/6/2023 là 76.347.882.993 đồng (tại ngày 31/12/2022 là 81.769.957.750 đồng).

**5.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu	TSCĐ vô hình khác	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2023	21.626.066.430	1.000.000.000	80.000.000	22.706.066.430
Tăng trong kỳ	64.798.832	-	-	64.798.832
Tăng khác	64.798.832	-	-	64.798.832
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
<b>Số dư tại 30/6/2023</b>	<b>21.690.865.262</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>80.000.000</b>	<b>22.770.865.262</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2023	7.418.439.393	1.000.000.000	35.999.991	8.454.439.384
Tăng trong kỳ	343.019.238	-	7.999.998	351.019.236
Khấu hao trong kỳ	343.019.238	-	7.999.998	351.019.236
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
<b>Số dư tại 30/6/2023</b>	<b>7.761.458.631</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>43.999.989</b>	<b>8.805.458.620</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2023	14.207.627.037	-	44.000.009	14.251.627.046
Tại 30/6/2023	13.929.406.631	-	36.000.011	13.965.406.642

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

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

**5.10. Bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Tăng trong		Giảm trong kỳ	30/6/2023
	01/01/2023	kỳ (*)		
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>208.498.209.570</b>	<b>19.195.302.002</b>	-	<b>227.693.511.572</b>
- Nhà	208.498.209.570	19.195.302.002	-	227.693.511.572
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>58.059.851.875</b>	<b>3.627.523.800</b>	-	<b>61.687.375.675</b>
- Nhà	58.059.851.875	3.627.523.800	-	61.687.375.675
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>150.438.357.695</b>	<b>15.567.778.202</b>	-	<b>166.006.135.897</b>
- 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 sàn văn phòng kinh doanh cho thuê thương mại tại Dự án 243A, Đê La Thành, quận Đống Đa, Hà Nội. Doanh thu trong kỳ từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư là 7.799.122.275 VND, giá vốn tương ứng với hoạt động này là 3.627.523.800 VND.

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.

**5.11. 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	-	-	8.945.200.625	8.945.200.625
- Số 243A Đê La Thành				
Nhóm nhà ở Đông Nam	86.007.081.756	86.007.081.756	85.858.151.756	85.858.151.756
đường Tố Hữu (*)				
Cải tạo thiết kế tầng 7	3.952.635.180	3.952.635.180	977.570.053	977.570.053
Cải tạo sửa chữa tòa nhà ICON4	108.370.156	108.370.156	71.870.156	71.870.156
<b>Tổng</b>	<b>90.068.087.092</b>	<b>90.068.087.092</b>	<b>95.852.792.590</b>	<b>95.852.792.590</b>

**(\*): 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 Mỗ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm với tổng mức đầu tư đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 2.220.000.000.000 VND (Hai nghìn, hai trăm hai mươi tỷ đồng). Thời gian thực hiện của dự án khoảng 60 tháng (đến năm 2025) chia làm 2 giai đoạn. Nguồn vốn đầu tư từ vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư 20,27% (450 tỷ đồng), vốn vay ngân hàng và huy động hợp pháp khác: 79,73% (1.770 tỷ đồng).

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

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

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

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

Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận

Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

Tỷ lệ 30/6/2023 01/01/2023  
Đơn vị tính: VND

	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	30/6/2023		01/01/2023	
			Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>			246.390.000.000	-	246.390.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	51,0%	51,0%	51.000.000.000	-	51.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	66,27%	66,27%	195.390.000.000	-	195.390.000.000	-
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			1.800.000.000	(1.800.000.000)	10.800.000.000	(1.800.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	30,0%	30,0%	1.800.000.000	(1.800.000.000)	1.800.000.000	(1.800.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long (*)	30,0%	30,0%	-	-	9.000.000.000	-
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>			10.580.000.000	(5.500.000.000)	10.580.000.000	(5.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	8,0%	8,0%	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần SAHABAK	5,0%	5,0%	5.500.000.000	(5.500.000.000)	5.500.000.000	(5.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	7,50%	7,50%	1.080.000.000	-	1.080.000.000	-
<b>Tổng</b>			<b>258.770.000.000</b>	<b>(7.300.000.000)</b>	<b>267.770.000.000</b>	<b>(7.300.000.000)</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09a - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

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

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>	<b>2.136.200.604</b>	<b>2.203.166.232</b>
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.136.200.604	2.203.166.232
<b>Tổng</b>	<b>2.136.200.604</b>	<b>2.203.166.232</b>

**5.14 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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>154.150.085.947</b>	<b>154.150.085.947</b>	<b>315.209.341.724</b>	<b>315.209.341.724</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4.2	4.532.908.022	4.532.908.022	6.734.306.014	6.734.306.014
Công ty TNHH Xây dựng và phát triển hạ tầng Ánh Dương	642.477.181	642.477.181	6.667.562.127	6.667.562.127
Công ty TNHH Boho Decor	6.668.980.002	6.668.980.002	19.058.588.833	19.058.588.833
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	-	-	51.240.000.000	51.240.000.000
Các đối tượng khác	142.305.720.742	142.305.720.742	231.508.884.750	231.508.884.750
<b>Tổng</b>	<b>154.150.085.947</b>	<b>154.150.085.947</b>	<b>315.209.341.724</b>	<b>315.209.341.724</b>
<i>Trong đó:</i>				
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>7.295.076.542</b>	<b>7.295.076.542</b>	<b>59.148.547.014</b>	<b>59.148.547.014</b>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>				

**5.15 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 Việt Nam	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	3.484.860.858	3.459.416.244
<b>Tổng</b>	<b>38.170.693.840</b>	<b>38.145.249.226</b>



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

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

**5.16 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
<b>Phải nộp</b>	<b>11.761.886.770</b>	<b>511.375.215</b>	<b>6.860.127.923</b>	<b>5.413.134.062</b>
Thuế giá trị gia tăng	2.409.462.245	-	1.827.322.369	582.139.876
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.289.206.299	256.199.285	4.733.608.590	4.811.796.994
Thuế thu nhập cá nhân	61.134.237	106.496.605	150.517.639	17.113.203
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	146.895.247	146.895.247	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.083.989	1.784.078	1.784.078	2.083.989
<b>Phải thu</b>	<b>4.954.868</b>	<b>2.000.000</b>	<b>8.531.609</b>	<b>11.486.477</b>
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2.954.868	-	8.531.609	11.486.477
Các loại thuế khác	2.000.000	2.000.000	-	-

**5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>14.851.940.018</b>	<b>4.435.884.362</b>
Trích trước chi phí công trình	14.190.571.921	4.192.556.027
Chi phí phải trả khác	661.368.097	243.328.335
<b>Tổng</b>	<b>14.851.940.018</b>	<b>4.435.884.362</b>

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

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.787.152.515</b>	<b>6.742.285.227</b>
Doanh thu cho thuê văn phòng	6.787.152.515	6.742.285.227
<b>Dài hạn</b>	<b>130.582.968.750</b>	<b>133.931.250.000</b>
Doanh thu cho thuê văn phòng	130.582.968.750	133.931.250.000
<b>Tổng</b>	<b>137.370.121.265</b>	<b>140.673.535.227</b>
<i>Trong đó:</i>		
<b>Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan</b> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<b>137.370.121.265</b>	<b>140.673.535.227</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09a - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

**5.19 Phải trả khác**

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>39.799.870.168</b>	<b>40.585.406.704</b>
Kinh phí công đoàn	567.057.331	493.547.331
Bảo hiểm xã hội	70.468.230	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.573.506.848	1.740.802.502
Bảo hiểm y tế	12.435.570	-
Bảo hiểm thất nghiệp	5.526.920	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	37.570.875.269	38.351.056.871
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>652.348.304</i>	<i>652.348.304</i>
<i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (1)</i>	<i>21.343.850.949</i>	<i>21.315.205.749</i>
<i>Công ty cổ phần Thành Công E&amp;C (2)</i>	<i>10.127.590.727</i>	<i>10.127.590.727</i>
<i>Thù lao HĐQT và BKS</i>	<i>1.302.900.000</i>	<i>1.295.700.000</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>4.144.185.289</i>	<i>4.960.212.091</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>148.752.000</b>	<b>148.752.250</b>
Phải trả dài hạn khác	148.752.000	148.752.250
<b>Tổng</b>	<b>39.948.622.168</b>	<b>40.734.158.954</b>

**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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**5.20 Vay và nợ tài chính ngắn hạn**

	30/6/2023		Trong kỳ		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	01/01/2023	
					Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>84.234.069.514</b>	<b>84.234.069.514</b>	<b>105.541.131.638</b>	<b>70.886.680.558</b>	<b>49.579.618.434</b>	<b>49.579.618.434</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGDI (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
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>700.000.000</b>	<b>700.000.000</b>	<b>600.000.000</b>	<b>200.000.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGDI (2)	200.000.000	200.000.000	100.000.000	100.000.000	200.000.000	200.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGDI (3)	500.000.000	500.000.000	500.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>3.829.058.125</b>	<b>3.829.058.125</b>	<b>-</b>	<b>600.000.000</b>	<b>4.429.058.125</b>	<b>4.429.058.125</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGDI (2)	351.363.636	351.363.636	-	100.000.000	451.363.636	451.363.636
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGDI (3)	3.477.694.489	3.477.694.489	-	500.000.000	3.977.694.489	3.977.694.489
<b>Tổng</b>	<b>88.763.127.639</b>	<b>88.763.127.639</b>	<b>106.141.131.638</b>	<b>71.686.680.558</b>	<b>54.308.676.559</b>	<b>54.308.676.559</b>

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

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

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

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

(2): Hợp đồng tín dụng số 02/2022/913/HDTDTM ngày 12/08/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Số tiền vay: 751.363.636 đồng. Mục đích vay: Thanh toán một phần giá trị phương án đầu tư mua xe Oto Fotuner K 2022 model IMP GUNI165L-SUTSXU. Kỳ hạn vay: 36 tháng. Lãi suất: 8%/năm được áp dụng đến hết ngày 30/6/2023, sau đó thả nổi và được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của phương án đầu tư là xe Oto Fortuner K 2022 model IMP GUN165L-SUTSXU.

(3): Hợp đồng tín dụng số 01/2022/913/HĐTDTM 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 06 tháng/lần và được xác định vào ngày làm việc đầu tiên tháng 1 và tháng 7 hàng năm. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các tài sản là các sản phẩm văn phòng 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.

**5.21 Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

**a. Biến động vốn chủ sở hữu**

	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Tổng</b>
<b>Số dư tại 01/01/2022</b>	<b>320.000.000.000</b>	<b>38.745.329.455</b>	<b>28.799.678.164</b>	<b>387.545.007.619</b>
Tăng vốn	320.000.000.000	-	-	320.000.000.000
Phí tư vấn tăng vốn	-	(324.600.000)	-	(324.600.000)
Lãi trong năm trước	-	-	15.528.668.416	15.528.668.416
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	(108.000.000)	(108.000.000)
Thưởng Ban điều hành	-	-	(375.000.000)	(375.000.000)
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>43.845.346.580</b>	<b>722.266.076.035</b>
<b>Số dư tại 01/01/2023</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>43.845.346.580</b>	<b>722.266.076.035</b>
Lãi trong kỳ này	-	-	3.773.515.833	3.773.515.833
<b>Số dư tại 30/6/2023</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>47.618.862.413</b>	<b>726.039.591.868</b>

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

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

**5.21 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
<b>Tổng</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>640.000.000.000</b>

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
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

**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

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

**6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.348.281.250	12.366.084.886
Doanh thu cung cấp dịch vụ	30.062.464.725	28.298.558.887
Doanh thu hoạt động xây dựng	147.731.920.906	10.236.964.220
<b>Tổng</b>	<b>181.142.666.881</b>	<b>50.901.607.993</b>
<i>Trong đó:</i>		
<b>Doanh thu với các bên liên quan:</b>	<b>144.135.865.196</b>	<b>9.926.981.459</b>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

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

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

**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	6.366.746.364
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	25.938.623.435	16.497.202.274
Giá vốn hoạt động xây dựng	137.519.202.600	11.494.273.901
<b>Tổng</b>	<b>166.169.715.059</b>	<b>34.358.222.539</b>

**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	1.924.578.945	252.991.803
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.550.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>4.474.578.945</b>	<b>252.991.803</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu tài chính với các bên liên quan: (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>2.550.000.000</i>	<i>83.178.084</i>

**6.4 Chi phí 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 vay	2.270.220.566	876.584.286
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	4.500.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>6.770.220.566</b>	<b>876.584.286</b>

**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
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>8.532.711.501</b>	<b>7.024.850.442</b>
Chi phí nhân viên quản lý	4.801.667.013	3.941.700.147
Chi phí đồ dùng văn phòng	149.016.714	17.605.479
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.088.462.520	1.006.220.317
Thuế phí và lệ phí	222.380.901	341.904.032
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.186.193.026	974.940.634
Chi phí bằng tiền khác	1.084.991.327	742.479.833
<b>Tổng</b>	<b>8.532.711.501</b>	<b>7.024.850.442</b>

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

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

**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
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu thanh lý tài sản cố định hữu hình	-	636.363.637
Thanh lý công cụ dụng cụ	4.545.455	1.254.777.816
Thu phạt hợp đồng	-	217.034.000
Thu nhập khác	676.418	282.225.579
<b>Tổng</b>	<b>5.221.873</b>	<b>2.390.401.032</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Phạt thuế và chậm nộp	784.078	5.301.330
Giá trị còn lại, chi phí từ thanh lý tài sản	-	26.684.861
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ thanh lý	-	1.058.218.903
Chi phí không được trừ	-	471.243.444
Chi phí khác	52.355.749	36.301.000
<b>Tổng</b>	<b>53.139.827</b>	<b>1.597.749.538</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(47.917.954)</b>	<b>792.651.494</b>
<i>Trong đó:</i>		
<b>Thu nhập khác với các bên liên quan</b> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	-	<b>1.433.835.998</b>

**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
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN</b>	<b>4.096.680.746</b>	<b>9.687.594.023</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	69.143.817	476.544.774
- <i>Phạt thuế và chậm nộp</i>	784.078	
- <i>Chi phí không hợp lệ</i>	68.359.739	476.544.774
Các khoản điều chỉnh giảm	2.550.000.000	-
<b>Tổng lợi nhuận kế toán tính thuế TNDN</b>	<b>1.615.824.563</b>	<b>10.164.138.797</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	323.164.913	2.032.827.759
Giảm trừ thuế TNDN đã nộp đối với doanh thu bất động sản thu tiền 1 lần	(66.965.628)	(66.965.628)
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>256.199.285</b>	<b>1.965.862.131</b>

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

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

**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	66.965.628	66.965.628
<b>Tổng</b>	<b>66.965.628</b>	<b>66.965.628</b>

**6.9 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	-	835.392.943
Chi phí nhân công	4.801.667.013	4.075.008.420
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.758.138.798	8.676.129.545
Chi phí dịch vụ mua ngoài	157.503.966.224	25.245.979.707
Chi phí khác bằng tiền	1.693.193.969	1.254.134.534
<b>Tổng</b>	<b>173.756.966.004</b>	<b>40.086.645.149</b>



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

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

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

Danh sách các bên liên quan:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ	Cùng Công ty mẹ
Công ty cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư du lịch sinh thái quốc tế	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Taseco Invest	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Yên Bình	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư TAH	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng IKCONS	Công ty con
Công ty cổ phần bao bì Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần 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 Trảng 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

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

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

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

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

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

**Các giao dịch với nhân sự chủ chốt**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
		ngày 30/6/2023	ngày 30/6/2022
		VND	VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng	Lương và thù lao	824.592.308	585.276.472

**Chi tiết như sau:**

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
		ngày 30/6/2023	ngày 30/6/2022
		VND	VND
<b>Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị</b>		<b>102.000.000</b>	<b>102.000.000</b>
Ông Đào Tiến Dương	Chủ tịch HĐQT	30.000.000	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	18.000.000	18.000.000
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	18.000.000	9.000.000
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên	18.000.000	9.000.000
<b>Thù lao thành viên Ban Kiểm soát</b>		<b>42.000.000</b>	<b>42.000.000</b>
Bà Trần Thị Loan	Trưởng BKS	18.000.000	18.000.000
Bà Vũ Thị Khánh Hà	Thành viên BKS	12.000.000	12.000.000
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên BKS	12.000.000	12.000.000
<b>Tiền lương của Ban Tổng giám đốc và người quản lý khác</b>		<b>680.592.308</b>	<b>441.276.472</b>
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)	-	60.013.411
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng giám đốc	253.340.000	-
Bà Phạm Thị Kiều Trang	Kế toán trưởng Người công bố thông tin	111.317.308	96.550.000
Ông Ngô Sỹ Đức	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 09/4/2022)	-	48.117.228

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng 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 kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
<b>Bán hàng</b>			<b>144.135.865.196</b>	<b>9.926.981.459</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thi công	-	711.942.877
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	Cùng Công ty mẹ	Phí dịch vụ	239.876.133	122.262.433
Công ty cổ phần xây dựng IKCONS	Công ty con	Doanh thu bất động sản	-	9.017.803.636
		Phí dịch vụ	241.099.125	74.972.513
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Thi công	143.654.889.938	-
<b>Mua hàng</b>			<b>21.763.500.937</b>	<b>2.427.248.161</b>
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 bất động sản quốc tế	Cùng Công ty mẹ	Phí dịch vụ	3.431.041.714	2.357.500.686
Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	Mua dịch vụ	-	6.111.111
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Công ty cùng tập đoàn	Mua dịch vụ	75.561.364	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Ikcons	Công ty con	Thi công	17.875.079.675	-
<b>Thu nhập khác</b>			<b>-</b>	<b>1.433.835.998</b>
Công ty cổ phần xây dựng IKCONS	Công ty con	Thanh lý ô tô	-	181.818.182
		Thanh lý nội thất	-	1.252.017.816
<b>Cho vay</b>			<b>-</b>	<b>10.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Cho vay	-	10.000.000.000
<b>Thu hồi gốc cho vay</b>			<b>-</b>	<b>20.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thu hồi gốc vay	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Cùng Công ty mẹ	Thu hồi gốc vay	-	10.000.000.000
<b>Doanh thu tài chính</b>			<b>2.550.000.000</b>	<b>83.178.084</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con	Cổ tức được chia	2.550.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Lãi cho vay	-	32.849.316
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Cùng Công ty mẹ	Lãi cho vay	-	50.328.768
<b>Các giao dịch về vốn và cổ tức với Công ty con</b>			<b>-</b>	<b>51.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con	Góp vốn	-	51.000.000.000

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng 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 VND	01/01/2023 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>			<b>175.973.424.910</b>	<b>147.943.402.631</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Thi công	175.973.424.910	147.780.443.445
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Cùng Công ty mẹ	Phí dịch vụ	-	160.477.791
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con	Phí dịch vụ	-	2.481.395
<b>Trả trước cho người bán</b>			<b>3.604.766.798</b>	<b>4.521.346.864</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con	Thi công	3.604.766.798	4.521.346.864
<b>Phải thu khác</b>			<b>2.550.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con	Cổ tức	2.550.000.000	-
<b>Phải trả người bán</b>			<b>7.295.076.542</b>	<b>59.148.547.014</b>
Công ty Cổ phần ĐT &XD số 4.2	Công ty liên kết	Mua hàng	4.532.908.022	6.734.306.014
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Cùng Công ty mẹ	Mua hàng	2.259.051.020	1.174.241.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 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	83.117.500	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Mua dịch vụ	420.000.000	-
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>			<b>137.370.121.265</b>	<b>140.673.535.227</b>
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

**7.2 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 riêng giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ 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**