

**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 30/6/2024**

---

Hà Nội, tháng 08 năm 2024

**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 HỢP NHẤT 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 30/6/2024.

#### CÔNG TY

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

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

Tên viết tắt: ICON4.

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

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

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

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

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

##### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Trần Tùng	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 15/5/2024)
Ông Đào Tiến Dương	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 15/5/2024)
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên không điều hành
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên không điều hành
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên độc lập

##### Ban Kiểm soát

Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban
Bà Vũ Thị Khánh Hà	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/5/2024)
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/5/2024)
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên

##### Ban Tổng Giám đốc

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

# 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 30/6/2024.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 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

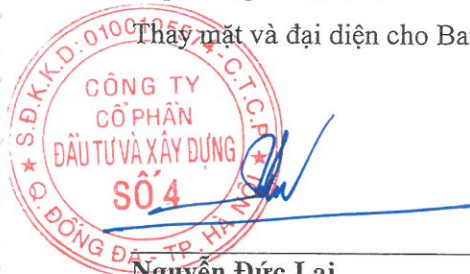
Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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 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 28 tháng 8 năm 2024

Số: 348/2024/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 28 tháng 8 năm 2024, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2024, 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 30/6/2024 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 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 30/6/2024, 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 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: 08/2024/UQ/CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM****Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=100+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>980.483.043.602</b>	<b>1.045.416.766.501</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>24.996.216.220</b>	<b>97.638.279.134</b>
1. Tiền	111		10.725.626.521	43.806.541.265
2. Các khoản tương đương tiền	112		14.270.589.699	53.831.737.869
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>24.800.000.000</b>	<b>38.800.000.000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		24.800.000.000	38.800.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>730.538.811.925</b>	<b>687.821.979.513</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	459.201.848.209	493.644.855.892
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	82.780.728.173	98.607.448.466
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	130.200.000.000	53.200.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	61.675.825.024	45.689.264.636
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.319.589.481)	(3.319.589.481)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>199.547.900.256</b>	<b>216.912.784.999</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.7	199.547.900.256	216.912.784.999
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>600.115.201</b>	<b>4.243.722.855</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	575.201.614	1.321.360.404
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		21.302.132	21.302.132
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.18	3.611.455	2.901.060.319
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>578.553.836.232</b>	<b>594.269.994.960</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>151.549.078.459</b>	<b>152.476.968.870</b>
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	128.000.000.000	128.000.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	23.549.078.459	24.476.968.870
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>110.702.733.565</b>	<b>116.621.277.981</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	97.186.631.350	102.748.719.372
- Nguyên giá	222		149.118.548.248	149.961.342.703
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(51.931.916.898)	(47.212.623.331)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	13.516.102.215	13.872.558.609
- Nguyên giá	228		23.216.137.460	23.216.137.460
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(9.700.035.245)	(9.343.578.851)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.11</b>	<b>146.426.606.938</b>	<b>150.215.810.380</b>
1. Nguyên giá	231		226.935.142.429	226.935.142.429
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(80.508.535.491)	(76.719.332.049)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>99.349.965.539</b>	<b>97.651.107.606</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	99.349.965.539	97.651.107.606
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.13</b>	<b>4.616.100.000</b>	<b>4.616.100.000</b>
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
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		(6.580.000.000)	(6.580.000.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>65.909.351.731</b>	<b>72.688.730.123</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	7.757.454.111	11.150.299.697
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	2.553.076.018	2.636.708.530
4. Lợi thế thương mại	268	5.15	55.598.821.602	58.901.721.896
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.559.036.879.834</b>	<b>1.639.686.761.461</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>666.521.389.542</b>	<b>761.879.000.469</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>527.902.668.071</b>	<b>629.168.702.344</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	275.636.870.267	283.023.594.010
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	28.887.215.890	29.516.672.332
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	11.259.233.171	18.034.852.937
4. Phải trả người lao động	314		3.300.005.046	6.685.898.241
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	31.361.754.970	33.183.640.628
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20	7.767.356.441	7.749.182.197
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.21	46.720.767.426	42.859.041.556
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.23	121.196.125.608	205.622.481.191
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.773.339.252	2.493.339.252
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>138.618.721.471</b>	<b>132.710.298.125</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20	123.886.406.250	127.234.687.500
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.21	1.348.198.000	1.469.790.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.23	3.158.681.989	4.005.820.625
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.22	10.225.435.232	-
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>892.515.490.292</b>	<b>877.807.760.992</b>
<b>(400 = 410)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.24</b>	<b>892.515.490.292</b>	<b>877.807.760.992</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		84.085.498.388	70.945.410.376
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		70.945.410.376	37.698.291.599
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		13.140.088.012	33.247.118.777
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		130.009.262.449	128.441.621.161
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.559.036.879.834</b>	<b>1.639.686.761.461</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu



Bùi Thị Kim Vân

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			kết thúc ngày 30/6/2024	kết thúc ngày 30/6/2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	522.344.940.182	578.705.180.313
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		522.344.940.182	578.705.180.313
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	473.565.798.489	537.531.539.418
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>48.779.141.693</b>	<b>41.173.640.895</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	10.298.102.912	7.945.791.866
7. Chi phí tài chính	22	6.4	5.553.345.348	8.436.431.781
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		23	<i>5.141.031.791</i>	<i>3.163.734.892</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	245.850.000	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	20.668.930.186	18.385.520.370
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	<b>30</b>		<b>32.609.119.071</b>	<b>22.297.480.610</b>
12. Thu nhập khác	31	6.6	243.029.987	27.721.873
13. Chi phí khác	32	6.6	533.264.304	274.953.867
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(290.234.317)	(247.231.994)
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30+40)	<b>50</b>		<b>32.318.884.754</b>	<b>22.050.248.616</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	7.248.374.010	4.732.243.975
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	83.632.512	554.401.957
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>24.986.878.232</b>	<b>16.763.602.684</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		13.140.088.012	8.791.715.968
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		11.846.790.220	7.971.886.716
<b>21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>6.9</b>	<b>205</b>	<b>137</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu



Bùi Thị Kim Vân

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			ngày 30/6/2024	ngày 30/6/2023
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		32.318.884.754	22.050.248.616
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		9.040.535.588	10.241.302.953
- Các khoản dự phòng	03		10.225.435.232	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(9.885.789.355)	(2.673.094.977)
- Chi phí lãi vay	06		5.141.031.791	3.163.734.892
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		46.840.098.010	32.782.191.484
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		19.653.867.171	(147.701.206.481)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		17.364.884.743	(6.228.475.115)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(10.796.758.670)	(24.625.986.744)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		7.357.970.834	(4.002.447.164)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.141.031.791)	(3.163.734.892)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(15.139.865.595)	(6.604.109.641)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(720.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		59.419.164.702	(159.543.768.553)
<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		(1.698.857.933)	(5.760.442.810)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(77.000.000.000)	(15.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		14.000.000.000	47.200.000.000
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		2.279.624.679	4.050.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.847.015.417	4.105.761.495
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(55.572.217.837)	(16.644.681.315)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		130.383.364.537	210.009.910.032
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(206.872.374.316)	(107.553.870.532)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(813.609.720)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(76.489.009.779)	101.642.429.780
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(72.642.062.914)	(74.546.020.088)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	97.638.279.134	119.739.200.238
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	24.996.216.220	45.193.180.150

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu



Bùi Thị Kim Vân

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

Tên viết tắt: ICON4.

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

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 30/6/2024 của Công ty và Công ty con là 94 người (tại ngày 31/12/2023 là 96 người).

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

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

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

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

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

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

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

**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

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

**Các đơn vị trực thuộc Công ty bao gồm:**

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>	<u>Tình trạng</u>
Xí nghiệp Xây dựng số 1	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Thi công và Cơ giới	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Xử lý Nền móng và Xây dựng	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Tư vấn và Xây dựng	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Thủ đô	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Chi nhánh Công ty tại Bắc Ninh	Bắc Ninh	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Chi nhánh Công ty tại Hưng Yên	Hưng Yên	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Chi nhánh Công ty tại Thái Nguyên (*)	Thái Nguyên	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động và đóng mã số thuế
Chi nhánh Công ty Xây dựng số 4 (**)	Đà Nẵng	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động và đóng mã số thuế

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>	<u>Tỉ lệ góp vốn</u>	<u>Tỉ lệ lợi ích</u>	<u>Tỉ lệ biểu quyết</u>
<b>Công ty con</b>					
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Hà Nội	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	Xây dựng	30%	30%	30%

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

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

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

**1.5. 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.

**2. KỲ 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 dương lịch hàng năm.

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

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

Báo cáo tài chính 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 22/12/2014; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 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 về việc hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính 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 30/6/2024. 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.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (Tiếp theo)**

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.

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.

Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0801383837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/09/2022, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 2 ngày 10/11/2023. Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global tại ngày 29/3/2024. Do đó, Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất là Báo cáo tài chính giữa niên độ kết thúc ngày 29/3/2024.

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 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 giá 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, giá 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.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)*****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 giữa niên độ.

**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.

**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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 30

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

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

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

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

**Công cụ, dụng cụ**

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

**Chi phí sửa chữa tài sản cố định**

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

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

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

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

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

**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.



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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc ghi nhận 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

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

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

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

**Doanh thu bán hàng**

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

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

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

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

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

***Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác***

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

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

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, dịch vụ, bất động sản đầu tư cho thuê trong kỳ (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.

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.

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

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ 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 kỳ; 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.

**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.

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

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

**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**

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	305.651.157	769.406.789
Tiền gửi ngân hàng	10.419.975.364	43.037.134.476
Các khoản tương đương tiền	14.270.589.699	53.831.737.869
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	14.270.589.699	53.831.737.869
<b>Tổng</b>	<b>24.996.216.220</b>	<b>97.638.279.134</b>

(\*): Khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất 1,6%/năm đến 2,1%/năm. Trong các khoản tương đương tiền, có khoản tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 tháng số tiền 9.270.589.699 VND, tự động gia hạn được cầm cố thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình, lãi suất 1,6%/năm.

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

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>24.800.000.000</b>	<b>24.800.000.000</b>	<b>38.800.000.000</b>	<b>38.800.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	24.800.000.000	24.800.000.000	38.800.000.000	38.800.000.000
<b>Tổng</b>	<b>24.800.000.000</b>	<b>24.800.000.000</b>	<b>38.800.000.000</b>	<b>38.800.000.000</b>

(\*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất 3,3%/năm.

**5.3. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>459.201.848.209</b>	<b>493.644.855.892</b>
Công ty Cổ phần Trung Đô	4.830.848.115	4.830.848.115
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	12.629.283.764	12.629.283.764
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	191.979.246.331	327.409.355.033
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành	177.502.570.303	51.083.362.898
Các đối tượng khác	72.259.899.696	97.692.006.082
<b>Tổng</b>	<b>459.201.848.209</b>	<b>493.644.855.892</b>

Trong đó:

Phải thu khách hàng là các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

191.979.246.331

327.409.355.033

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

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

**5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	43.822.673.276	38.045.897.817
Công ty Cổ phần Licogi 12	-	10.748.623.473
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hàng Hải Seastar	-	21.000.000.000
Các đối tượng khác	38.958.054.897	28.812.927.176
<b>Tổng</b>	<b>82.780.728.173</b>	<b>98.607.448.466</b>

**5.5. Phải thu về cho vay**

*Đơn vị tính: VND*

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>130.200.000.000</b>	-	<b>53.200.000.000</b>	-
Công ty TNHH TM Khánh Thiện (1)	49.000.000.000	-	49.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco (2)	4.200.000.000	-	4.200.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hồ Tây (3)	77.000.000.000	-	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>128.000.000.000</b>	-	<b>128.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco (4)	128.000.000.000	-	128.000.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>258.200.000.000</b>	-	<b>181.200.000.000</b>	-

*Trong đó:*

<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>132.200.000.000</b>	-	<b>131.200.000.000</b>	-
-----------------------------------	------------------------	---	------------------------	---

*(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)*

(1) Hợp đồng cho vay tiền số 12.2020/HĐCVT/BAOBI-KHANHTHIEN 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; Thời gian vay: trong vòng 09 tháng kể từ ngày 24/12/2020; Lãi suất: 4,5%/năm; Mục đích cho vay: Cho vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và các phụ lục hợp đồng số 01,02,03,04 theo đó gia hạn hợp đồng cho vay tiền số 12.2020/HĐCVT/BAOBI-KHANHTHIEN đến ngày 31/12/2024.

(2) Bao gồm các hợp đồng cho vay sau:

- Hợp đồng cho vay tiền số 28.07.2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR ngày 28/07/2023 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: 1.000.000.000 VND; Thời gian vay: trong vòng 12 tháng kể từ ngày 28/7/2023 đến 28/7/2024; Lãi suất: 4,5%/năm; Mục đích cho vay: Cho vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Hợp đồng cho vay tiền số 20.03.2023/HĐCVT/BAOBI-TASECOGROUP ngày 20/03/2023; PL03/20.03.2023/HĐCVT/BAOBI-TASECOGROUP ngày 19/3/2024 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: đến 20/3/2025; Lãi suất: 4,5%/năm; Mục đích cho vay: Cho vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Hợp đồng cho vay tiền số 05/072022/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; Thời gian vay: trong vòng 12 tháng kể từ ngày 05/7/2022; Lãi suất: 4,5%/năm; Mục đích cho vay: Cho vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và Phụ lục hợp đồng số 01,02 theo đó gia hạn hợp đồng cho vay tiền số 05/07/2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR đến ngày 05/7/2024.

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

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

**5.5 Phải thu về cho vay (Tiếp theo)**

- (3) Hợp đồng số 01/24.05.2024/HĐCVT/IKCONS-HOTAY; 02/24.05.2024/HĐCVT/IKCONS-HOTAY; 03/24.05.2024/HĐCVT/IKCONS-HOTAY ngày 24/05/2024 giữa Công ty cổ phần xây dựng IKCONS và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Hồ Tây. Số tiền vay lần lượt là 25.000.000.000 đồng; 25.000.000.000 đồng và 27.000.000.000 đồng. Thời hạn cho vay là 1 tháng. Lãi suất là 5%/năm.
- (4) 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; Thời gian vay: trong vòng 09 tháng kể từ ngày 24/12/2020; Lãi suất: 4,5%/năm; Mục đích cho vay: Cho vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và Phụ lục hợp đồng số 01,02,03,04 theo đó gia hạn hợp đồng cho vay tiền số 13.2020/HĐCV/BAOBI-TASECOGR đến ngày 28/2/2026.
  - 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; Thời gian vay: trong vòng 12 tháng kể từ ngày 29/6/2022; Lãi suất: 4,5%/năm; Mục đích cho vay: Cho vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và Phụ lục hợp đồng số 01,02 theo đó gia hạn hợp đồng cho vay tiền số 29.06.2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR đến ngày 29/6/2026.
  - 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; Thời gian vay: trong vòng 12 tháng kể từ ngày 28/6/2022; Lãi suất: 4,5%/năm; Mục đích cho vay: Cho vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và Phụ lục hợp đồng số 01,02 theo đó gia hạn hợp đồng cho vay tiền số 28.06.2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR đến ngày 28/6/2026.

**5.6. Phải thu khác**

*Đơn vị tính: VND*

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>61.675.825.024</b>	<b>-</b>	<b>45.689.264.636</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	74.999.300	-	5.000.000	-
Tạm ứng	33.600.132.789	-	22.377.013.927	-
Phải thu khác	28.000.692.935	-	23.307.250.709	-
<i>Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn</i>	<i>190.493.151</i>	<i>-</i>	<i>393.904.110</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco (Lãi phải thu)</i>	<i>283.967.119</i>	<i>-</i>	<i>189.726.024</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO</i>	<i>14.131.351.783</i>	<i>-</i>	<i>11.588.125.019</i>	<i>-</i>
<i>Công ty TNHH TM Khánh Thiện (Lãi phải thu)</i>	<i>1.286.753.427</i>	<i>-</i>	<i>187.273.973</i>	<i>-</i>
<i>Lãi dự thu các đơn vị khác</i>	<i>861.641.552</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>11.246.485.903</i>	<i>-</i>	<i>10.948.221.583</i>	<i>-</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>23.549.078.459</b>	<b>-</b>	<b>24.476.968.870</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	14.337.653.800	-	14.337.653.800	-
Công ty cổ phần Tập đoàn Taseco	9.211.424.659	-	10.139.315.070	-
<b>Tổng</b>	<b>85.224.903.483</b>	<b>-</b>	<b>70.166.233.506</b>	<b>-</b>

Trong đó:

<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>23.626.743.561</i>	<i>-</i>	<i>21.917.166.113</i>	<i>-</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>				

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

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

**5.7. Hàng tồn kho***Đơn vị tính: VND*

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.394.419.678	-	7.087.439.437	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	201.000.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	195.153.480.578	-	209.624.345.562	-
<b>Tổng</b>	<b>199.547.900.256</b>	<b>-</b>	<b>216.912.784.999</b>	<b>-</b>

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

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>575.201.614</b>	<b>1.321.360.404</b>
Công cụ dụng cụ	13.291.874	262.998.979
Chi phí chờ phân bổ	561.909.740	1.058.361.425
<b>Dài hạn</b>	<b>7.757.454.111</b>	<b>11.150.299.697</b>
Công cụ dụng cụ	5.087.965.039	7.274.623.345
Chi phí phần mềm	19.104.779	25.985.337
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	1.611.495.214	3.387.402.312
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.038.889.079	462.288.703
<b>Tổng</b>	<b>8.332.655.725</b>	<b>12.471.660.101</b>

**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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2024	124.571.067.587	11.446.581.005	11.589.443.890	2.354.250.221	149.961.342.703
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	842.794.455	-	842.794.455
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	842.794.455	-	842.794.455
Số dư tại 30/6/2024	<u>124.571.067.587</u>	<u>11.446.581.005</u>	<u>10.746.649.435</u>	<u>2.354.250.221</u>	<u>149.118.548.248</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2024	35.999.076.525	4.162.475.775	5.782.849.052	1.268.221.979	47.212.623.331
Tăng trong kỳ	3.328.799.574	814.864.005	522.795.297	228.416.876	4.894.875.752
Khấu hao trong kỳ	3.328.799.574	814.864.005	522.795.297	228.416.876	4.894.875.752
Giảm trong kỳ	-	-	175.582.185	-	175.582.185
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	175.582.185	-	175.582.185
Số dư tại 30/6/2024	<u>39.327.876.099</u>	<u>4.977.339.780</u>	<u>6.130.062.164</u>	<u>1.496.638.855</u>	<u>51.931.916.898</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2024	88.571.991.062	7.284.105.230	5.806.594.838	1.086.028.242	102.748.719.372
Tại 30/6/2024	<u>85.243.191.488</u>	<u>6.469.241.225</u>	<u>4.616.587.271</u>	<u>857.611.366</u>	<u>97.186.631.350</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2024 là 11.881.154.655 VND (tại ngày 01/01/2024 là 11.881.154.655 VND).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 30/6/2024 là 68.510.001.285 VND (tại ngày 01/01/2024 là 70.430.602.047 VND).

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

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

**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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2024	22.136.137.460	1.000.000.000	80.000.000	23.216.137.460
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2024	22.136.137.460	1.000.000.000	80.000.000	23.216.137.460
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2024	8.291.578.864	1.000.000.000	51.999.987	9.343.578.851
Tăng trong kỳ	348.456.396	-	7.999.998	356.456.394
Khấu hao trong kỳ	348.456.396	-	7.999.998	356.456.394
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2024	8.640.035.260	1.000.000.000	59.999.985	9.700.035.245
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2024	13.844.558.596	-	28.000.013	13.872.558.609
Tại 30/6/2024	13.496.102.200	-	20.000.015	13.516.102.215

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2024 là 1.000.000.000 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 1.000.000.000 đồng).

**5.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư***Đơn vị tính: VND*

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

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/6/2024 bao gồm phần diện tích sàn văn phòng kinh doanh cho thuê thương mại tại Dự án 243A, Đê La Thành, quận Đống Đa, Hà Nội. Doanh thu trong kỳ từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư là 7.604.423.118 VND, giá vốn tương ứng với hoạt động này là 3.789.203.442 VND.

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



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

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

**5.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

*Đơn vị tính: VND*

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu (*)	98.672.764.785	98.672.764.785	97.182.707.361	97.182.707.361
Công trình khác	677.200.754	677.200.754	468.400.245	468.400.245
<b>Tổng</b>	<b>99.349.965.539</b>	<b>99.349.965.539</b>	<b>97.651.107.606</b>	<b>97.651.107.606</b>

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

- Mục đích: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng khu nhà ở thấp tầng (nhà vườn), khu hỗn hợp cao tầng (nhà ở, dịch vụ công cộng, văn phòng, khách sạn), nhà trẻ.

- Công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư số: 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4-NHS ngày 10/12/2011 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS. Theo đó, hai bên đồng ý góp vốn cùng thực hiện dự án hoàn thành và phân chia sản phẩm theo tỷ lệ góp vốn.

Đến thời điểm ngày 30/6/2024, dự án được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo Quyết định 5475/QĐ-UBND ngày 27/10/2023. Theo đó:

- Quy mô sử dụng đất: khoảng 38.550 m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Ô đất thấp tầng TT-01, TT-02 và TT-03 có diện tích lần lượt 5.448 m<sup>2</sup>, 3.386 m<sup>2</sup> và 6.961 m<sup>2</sup>;

+ Lô đất HH-02A để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội 2.726,1 m<sup>2</sup>;

+ Ô đất HH-01 để đầu tư xây dựng công trình nhà ở, dịch vụ công cộng, thương mại và văn phòng 6.247 m<sup>2</sup>;

+ Ô đất NT để xây dựng nhà trẻ, mẫu giáo 4.033 m<sup>2</sup>;

+ Còn lại đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật 9.749 m<sup>2</sup>.

- Vốn đầu tư của dự án khoảng 1.875,623 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư khoảng 392 tỷ đồng (chiếm khoảng 20,9% tổng vốn đầu tư), còn lại khoảng 1.483, 623 tỷ đồng là vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác.

- Tiến độ thực hiện: Đến quý IV/2025.

Ngày 17/07/2024, Dự án đã được UBND Thành phố Hà Nội cấp giấy phép môi trường số 127/GPMT-UBND. Hiện nay, chủ đầu tư đang thực hiện các thủ tục: Điều chỉnh Quyết định giao đất số 58/QĐ-UBND ngày 05/01/2009, triển khai thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật, nhà ở thấp tầng, nhà trẻ, mẫu giáo thực hiện công tác GPMB đối với phần diện tích 695m<sup>2</sup> còn tồn tại chưa hoàn thành và một số các công việc cần thiết khác của Dự án.

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

Mẫu số B 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 30/6/2024

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

	Tỷ lệ		30/6/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)		Đơn vị tính: VND
	Vốn nắm 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	30,00%	30,00%	1.800.000.000	-	1.800.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2			1.800.000.000	-	1.800.000.000	-	
<b>Tổng</b>			<b>1.800.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.800.000.000</b>	<b>-</b>	

	Tỷ lệ		30/6/2024		01/01/2024	
	Vốn nắm 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	4,0%	4,0%	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)	1.080.000.000	(1.080.000.000)
Công ty Cổ phần In và Bao bì VPC			446.330.000	-	446.330.000	-
Công ty Cổ phần Bao bì Hùng Vương			169.770.000	-	169.770.000	-
<b>Tổng</b>			<b>11.196.100.000</b>	<b>(*) (6.580.000.000)</b>	<b>11.196.100.000</b>	<b>(*) (6.580.000.000)</b>

(\*): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của 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/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 30/6/2024

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

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.553.076.018	2.636.708.530
<b>Tổng</b>	<b>2.553.076.018</b>	<b>2.636.708.530</b>

**5.15 Lợi thế thương mại**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023
	VND	VND
Lợi thế thương mại đầu kỳ	58.901.721.896	65.507.522.482
Lợi thế thương mại tăng trong kỳ	-	-
Lợi thế thương mại phân bổ trong kỳ	(3.302.900.294)	(3.302.900.294)
Lợi thế thương mại cuối kỳ	55.598.821.602	62.204.622.188

(i) Số dư lợi thế thương mại phát sinh từ nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam. Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam đang lập phương án đầu tư xây dựng dự án tại vị trí lô đất của Công ty đang sở hữu theo các quy định hiện hành. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng, đảm bảo rằng không phát sinh các tổn thất về khoản đầu tư này.

**5.16 Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>275.636.870.267</b>	<b>275.636.870.267</b>	<b>283.023.594.010</b>	<b>283.023.594.010</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4.2	4.532.908.022	4.532.908.022	4.532.908.022	4.532.908.022
Công ty TNHH Xây dựng và phát triển hạ tầng Ánh Dương	642.477.181	642.477.181	642.477.181	642.477.181
Công ty TNHH Boho Decor	-	-	1.297.816.002	1.297.816.002
Công ty Cổ phần Xây dựng PHCONS	8.823.274.729	8.823.274.729	8.665.253.791	8.665.253.791
Công ty Cổ phần VNINVEST - Đầu tư và Xây dựng Đô thị	23.423.526.804	23.423.526.804	15.530.437.790	15.530.437.790
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7	12.914.150.671	12.914.150.671	19.349.681.736	19.349.681.736
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	-	-	17.600.000	17.600.000
Các đối tượng khác	225.300.532.860	225.300.532.860	232.987.419.488	232.987.419.488
<b>Tổng</b>	<b>275.636.870.267</b>	<b>275.636.870.267</b>	<b>283.023.594.010</b>	<b>283.023.594.010</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>5.542.212.112</i>	<i>5.542.212.112</i>	<i>5.271.895.157</i>	<i>5.271.895.157</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>				

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09a - DN/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 30/6/2024

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

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	12.680.037.126	12.680.037.126
Công ty Thành An 386-CT nâng cấp QL1- Bình Định-Xí nghiệp cơ giới	6.538.455.070	6.538.455.070
Các đối tượng khác	9.668.723.694	10.298.180.136
<b>Tổng</b>	<b>28.887.215.890</b>	<b>29.516.672.332</b>

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

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2024
<b>Phải nộp</b>	<b>18.034.852.937</b>	<b>18.155.485.236</b>	<b>24.931.105.002</b>	<b>11.259.233.171</b>
Thuế giá trị gia tăng	1.543.716.882	9.025.116.172	7.150.641.671	3.418.191.383
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.449.788.378	7.110.808.194	15.139.865.595	7.420.730.977
Thuế thu nhập cá nhân	915.842.445	785.319.071	1.406.355.937	294.805.579
<i>Phát sinh trong kỳ</i>				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	720.957.794	720.957.794	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	125.505.232	513.284.005	513.284.005	125.505.232
<b>Phải thu</b>	<b>2.901.060.319</b>	<b>2.897.448.864</b>	<b>-</b>	<b>3.611.455</b>
Thuế XNK	2.406.336.000	2.406.336.000	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	494.724.319	491.112.864	-	3.611.455

**5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>31.361.754.970</b>	<b>33.183.640.628</b>
Trích trước chi phí công trình	28.463.669.154	32.801.773.956
Chi phí phải trả khác	2.898.085.816	381.866.672
<b>Tổng</b>	<b>31.361.754.970</b>	<b>33.183.640.628</b>

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

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</b>	<b>7.767.356.441</b>	<b>7.749.182.197</b>
Doanh thu cho thuê văn phòng	7.767.356.441	7.749.182.197
<b>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</b>	<b>123.886.406.250</b>	<b>127.234.687.500</b>
Doanh thu cho thuê văn phòng	123.886.406.250	127.234.687.500
<b>Tổng</b>	<b>131.653.762.691</b>	<b>134.983.869.697</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan:</i>	<i>130.582.968.750</i>	<i>133.931.250.000</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

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

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

**5.21 Phải trả khác**

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>46.720.767.426</b>	<b>42.859.041.556</b>
Kinh phí công đoàn	561.536.593	440.448.053
Bảo hiểm xã hội	170.593.230	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.133.714.324	1.630.362.324
Bảo hiểm y tế	30.098.070	-
Bảo hiểm thất nghiệp	13.376.920	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	43.811.448.289	40.788.231.179
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>3.810.031.804</i>	<i>1.370.031.804</i>
<i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (1)</i>	<i>21.939.262.754</i>	<i>21.408.071.754</i>
<i>Công ty cổ phần Thành Công E&amp;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>1.289.050.000</i>	<i>1.289.050.000</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>6.645.513.004</i>	<i>6.593.486.894</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>1.348.198.000</b>	<b>1.469.790.000</b>
Phải trả dài hạn khác	1.348.198.000	1.469.790.000
<b>Tổng</b>	<b>48.068.965.426</b>	<b>44.328.831.556</b>

**Trong đó:**

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

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

- Đối với sản phẩm không thể phân chia được thì 2 bên thống nhất là có 2 phương án phân chia như sau:

+ Phương án 1: Hai bên thống nhất sẽ chuyển nhượng cho nhau theo giá thỏa thuận;

+ Phương án 2: Nếu không chuyển nhượng cho nhau thì 2 bên sẽ cùng đầu tư, kinh doanh hoặc chuyển nhượng cho bên thứ 3. Lợi nhuận thu được sẽ phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế

(2): Là số tiền phải trả Công ty Cổ phần Thành Công E&C tiền thanh toán thừa khi thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án Tổ hợp văn phòng, căn hộ bán và cho thuê tại số 343-345 Đội Cấn, Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội ngày 12/7/2014 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Thành Công E&C.

**5.22 Dự phòng phải trả dài hạn**

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dự phòng bảo hành công trình xây lắp	10.225.435.232	-
<b>Tổng</b>	<b>10.225.435.232</b>	<b>-</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/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 30/6/2024

**5.23 Vay và nợ tài chính ngắn hạn và dài hạn**

	30/6/2024		Phát sinh trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	119.903.224.399	119.903.224.399	130.383.364.537	215.211.071.329	204.730.931.191	204.730.931.191
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (1)	114.989.964.965	114.989.964.965	107.307.298.209	134.144.168.016	141.826.834.772	141.826.834.772
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (2)	4.913.259.434	4.913.259.434	13.076.066.328	71.066.903.313	62.904.096.419	62.904.096.419
Ngân hàng TMCP An Bình	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	1.292.901.209	1.292.901.209	847.138.636	445.787.427	891.550.000	891.550.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (3)	1.101.351.209	1.101.351.209	751.363.636	350.012.427	700.000.000	700.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (4)	191.550.000	191.550.000	95.775.000	95.775.000	191.550.000	191.550.000
<b>Vay dài hạn - Dưới 60 tháng</b>	3.158.681.989	3.158.681.989	-	847.138.636	4.005.820.625	4.005.820.625
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (3)	2.727.694.489	2.727.694.489	-	751.363.636	3.479.058.125	3.479.058.125
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (4)	430.987.500	430.987.500	-	95.775.000	526.762.500	526.762.500
<b>Tổng</b>	<b>124.354.807.597</b>	<b>124.354.807.597</b>	<b>131.230.503.173</b>	<b>216.503.997.392</b>	<b>209.628.301.816</b>	<b>209.628.301.816</b>

Đơn vị tính: VND

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

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

Mẫu số B 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 30/6/2024

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

(1): Số dư bao gồm các hợp đồng tín dụng:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/913/HĐTD ngày 31/8/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4. Hạn mức cấp tín dụng: 250.000.000.000 đồng; trong đó dư nợ, dư L/C và bảo lãnh thanh toán tại mọi thời điểm tối đa không quá 120.000.000.000 đồng. Mục đích: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất: được quy định xác định theo từng hợp đồng cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ, Biện pháp bảo đảm: Theo các thỏa thuận và biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm có/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ được giao kết giữa 2 bên;

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/16591918/HĐTD ngày 18/9/2023 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1 và Công ty Cổ phần Xây dựng Ikcons; Hạn mức cấp tín dụng thường xuyên tối đa là 150 tỷ đồng; Mục đích: Cho vay, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của khách hàng liên quan tới việc thi công các dự án do Công ty TNHH KN Cam Ranh làm chủ đầu tư; Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/7/2024; Biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng bảo đảm được giao kết giữa Ngân hàng và Khách hàng; Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ;

(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, chi 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 hạn mức cho vay là 60 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 giao kết hợp đồng đến ngày 30/12/2023; Thời hạn cho vay trong thời hạn duy trì hạn mức: Tối đa 06 tháng, chi 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 bảo/thỏa thuận giữa các bên

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

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

Mẫu số B 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 30/6/2024

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

(3): Bao gồm 02 hợp đồng:

Hợp đồng tín dụng số 02/2022/913/HĐTDTM ngày 12/08/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh SGD1. Số tiền vay: 751.363.636 đồng. Mục đích vay: Thanh toán một phần giá trị phương án đầu tư mua xe Oto Fortuner K 2022 model IMP GUN165L-SUTSXU. Kỳ hạn vay: 36 tháng. Lãi suất: 8%/năm được áp dụng đến hết ngày 30/6/2023, sau đó thả nổi và được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của phương án đầu tư là xe Oto Fortuner K 2022 model IMP GUN165L-SUTSXU.

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

(4): 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 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 30/6/2024

**5.24 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
<b>Số dư tại 01/01/2023</b>	640.000.000.000	38.420.729.455	37.698.291.599	115.377.058.696	831.496.079.750
Góp vốn vào Công ty con	-	-	-	7.149.259.256	7.149.259.256
Lãi trong năm nay	-	-	34.127.027.406	21.426.389.580	55.553.416.986
Chia trả cổ tức tại Công ty con	-	-	-	(15.226.995.000)	(15.226.995.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(595.050.000)	(124.950.000)	(720.000.000)
Thù lao HĐQT không kiểm nhiệm	-	-	(284.858.629)	(159.141.371)	(444.000.000)
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>70.945.410.376</b>	<b>128.441.621.161</b>	<b>877.807.760.992</b>
<b>Số dư tại 01/01/2024</b>	640.000.000.000	38.420.729.455	70.945.410.376	128.441.621.161	877.807.760.992
Lãi trong kỳ này	-	-	13.140.088.012	11.846.790.220	24.986.878.232
Thanh lý công ty con	-	-	-	(7.829.148.932)	(7.829.148.932)
Chia trả cổ tức tại Công ty con	-	-	-	(2.450.000.000)	(2.450.000.000)
<b>Số dư tại 30/6/2024</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>84.085.498.388</b>	<b>130.009.262.449</b>	<b>892.515.490.292</b>

Đơn vị tính: VND

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

**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 30/6/2024

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

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	464.000.000.000	464.000.000.000
Đoàn Thị Phương Thảo	128.000.000.000	128.000.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	48.000.000.000	48.000.000.000
<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 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu kỳ	640.000.000.000	640.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối kỳ	640.000.000.000	640.000.000.000
Cổ tức	-	-

**d. Cổ phiếu**

	30/6/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	64.000.000	64.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	64.000.000	64.000.000
Cổ phiếu phổ thông	64.000.000	64.000.000
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>64.000.000</b>	<b>64.000.000</b>
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 30/6/2024

**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 bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	7.604.423.118	3.348.281.250
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.838.259.122	33.131.539.591
Doanh thu hoạt động xây dựng	445.091.541.780	536.545.586.226
Doanh thu bán hàng hóa	40.413.643.110	-
Doanh thu hoạt động khác	1.397.073.052	5.679.773.246
<b>Tổng</b>	<b>522.344.940.182</b>	<b>578.705.180.313</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan:</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>215.944.366.911</i>	<i>353.339.230.868</i>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	3.789.203.442	2.711.889.024
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	18.318.867.916	24.751.026.481
Giá vốn hoạt động xây dựng	411.056.691.935	504.757.985.209
Giá vốn bán hàng hóa	39.124.030.051	-
Giá vốn hoạt động khác	1.277.005.145	5.310.638.704
<b>Tổng</b>	<b>473.565.798.489</b>	<b>537.531.539.418</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.298.102.912	7.945.791.866
<b>Tổng</b>	<b>10.298.102.912</b>	<b>7.945.791.866</b>
<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>5.493.377.448</i>	<i>3.246.474.754</i>

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

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

**6.4 Chi phí tài chính**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Lãi tiền vay	5.141.031.791	3.163.734.892
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	412.313.557	5.272.696.889
<b>Tổng</b>	<b>5.553.345.348</b>	<b>8.436.431.781</b>

**6.5 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>245.850.000</b>	-
Chi phí bằng tiền khác	245.850.000	-
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>20.668.930.186</b>	<b>18.385.520.370</b>
Chi phí nhân viên quản lý	10.404.762.018	8.784.421.598
Chi phí đồ dùng văn phòng	481.651.955	403.936.135
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.693.124.827	1.448.428.380
Thuế phí và lệ phí	290.203.064	693.273.695
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.021.982.824	1.795.375.403
Chi phí bằng tiền khác	2.474.305.204	1.957.184.866
Phân bổ Lợi thế thương mại	3.302.900.294	3.302.900.293
<b>Tổng</b>	<b>20.914.780.186</b>	<b>18.385.520.370</b>

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thanh lý công cụ dụng cụ	-	4.545.455
Thu phạt hợp đồng	230.021.656	1.000.000
Thu nhập khác	13.008.331	22.176.418
<b>Tổng</b>	<b>243.029.987</b>	<b>27.721.873</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Lãi chậm nộp thuế, phạt vi phạm về thuế	284.005	1.390.118
Phạt vi phạm hợp đồng	-	8.800.000
Chi phí khác	532.980.299	264.763.749
<b>Tổng</b>	<b>533.264.304</b>	<b>274.953.867</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(290.234.317)</b>	<b>(247.231.994)</b>

107  
GT  
HH  
TOÁ  
TN  
101

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

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

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế	7.248.374.010	4.732.243.975
<b>Tổng</b>	<b>7.248.374.010</b>	<b>4.732.243.975</b>

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	83.632.512	554.401.957
<b>Tổng</b>	<b>83.632.512</b>	<b>554.401.957</b>

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	24.986.878.232	16.763.602.684
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	11.846.790.220	7.971.886.716
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
<i>Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát không trực tiếp điều hành, thưởng Ban điều hành</i>	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	13.140.088.012	8.791.715.968
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	64.000.000	64.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>205</b>	<b>137</b>

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.



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

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

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

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND</u>	<u>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND</u>
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trường	Lương và thù lao	1.079.365.218	842.592.308
<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND</u>	<u>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND</u>
<b>Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị</b>		<b>174.000.000</b>	<b>102.000.000</b>
Ông Nguyễn Trần Tùng	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 15/5/2024)	7.500.000	-
Ông Đào Tiến Dương	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 15/5/2024)	34.500.000	30.000.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên	48.000.000	18.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên	18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên	48.000.000	18.000.000
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên	18.000.000	18.000.000
<b>Thù lao thành viên Ban Kiểm soát</b>		<b>72.000.000</b>	<b>42.000.000</b>
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban	48.000.000	18.000.000
Bà Vũ Thị Khánh Hà	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/5/2024)	9.000.000	12.000.000
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/5/2024)	3.000.000	-
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên	12.000.000	12.000.000
<b>Tiền lương của Ban Tổng</b>	<b>Giám đốc và người quản lý khác</b>	<b>833.365.218</b>	<b>698.592.308</b>
Ông Nguyễn Đức Lai	Tổng Giám đốc	317.160.000	315.935.000
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng giám đốc	255.960.000	253.340.000
Bà Phạm Thị Kiều Trang	Kế toán trưởng	260.245.218	129.317.308
	Người được ủy quyền công bố thông tin		

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

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

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

**Giao dịch với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			ngày 30/6/2024	ngày 30/6/2023
			VND	VND
<b>Bán hàng</b>			<b>215.944.366.911</b>	<b>353.339.230.868</b>
Công ty Cổ phần quản lý BĐS quốc tế	Cùng công ty mẹ	Dịch vụ	225.964.420	239.876.133
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Thi công	215.718.402.491	353.099.354.735
<b>Mua hàng</b>			<b>3.715.906.226</b>	<b>4.176.337.519</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thuê xe	318.181.820	381.818.184
Công ty Cổ phần quản lý BĐS quốc tế	Cùng công ty mẹ	Phí dịch vụ	3.291.245.137	3.442.877.537
Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	Mua dịch vụ	36.666.669	8.909.092
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Mua dịch vụ	69.812.600	213.464.524
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Cùng công ty mẹ	Mua dịch vụ	-	129.268.182
<b>Cho vay</b>			<b>-</b>	<b>12.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Cho vay	-	12.000.000.000
<b>Thu hồi gốc cho vay</b>			<b>-</b>	<b>10.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thu hồi gốc vay	-	10.000.000.000
<b>Lãi cho vay</b>			<b>5.493.377.448</b>	<b>3.246.474.754</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Lãi cho vay	2.966.350.684	3.246.474.754
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	Cùng công ty mẹ	Lãi cho vay	2.527.026.764	-



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

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

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

**Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>			<b>191.979.246.331</b>	<b>327.409.355.033</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Thi công	191.979.246.331	327.409.355.033
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>			<b>14.415.318.902</b>	<b>11.777.851.043</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Lãi chậm trả	14.131.351.783	11.588.125.019
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Lãi cho vay	283.967.119	189.726.024
<b>Phải thu dài hạn khác</b>			<b>9.211.424.659</b>	<b>10.139.315.070</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Lãi cho vay	9.211.424.659	10.139.315.070
<b>Phải thu về cho vay</b>			<b>132.200.000.000</b>	<b>131.200.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Cho vay	132.200.000.000	131.200.000.000

Các khoản phải trả	Mối quan hệ	Tính chất	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Phải trả người bán</b>			<b>5.542.212.112</b>	<b>5.271.895.157</b>
Công ty Cổ phần ĐT & XD số 4.2	Công ty liên kết	Mua hàng	4.532.908.022	4.532.908.022
Công ty Cổ phần Quản lý BĐS Quốc tế	Cùng công ty mẹ	Mua hàng	1.009.304.090	713.587.135
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Taseco	Công ty mẹ	Mua công cụ, dịch vụ	-	17.600.000
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Cùng công ty mẹ	Mua dịch vụ	-	4.800.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Mua dịch vụ	-	3.000.000
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>			<b>130.582.968.750</b>	<b>133.931.250.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thuê văn phòng dài hạn	130.582.968.750	133.931.250.000

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

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

**7.2 Báo cáo bộ phận**

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ và bán hàng	Kinh doanh bất động sản	Tổng
<b>DOANH THU</b>				
Doanh thu thuần	445.091.541.780	69.648.975.284	7.604.423.118	522.344.940.182
Giá vốn	(411.056.691.935)	(58.719.903.112)	(3.789.203.442)	(473.565.798.489)
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>34.034.849.845</b>	<b>10.929.072.172</b>	<b>3.815.219.676</b>	<b>48.779.141.693</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>				
Kết quả bộ phận	34.034.849.845	10.929.072.172	3.815.219.676	48.779.141.693
Lãi tiền gửi				10.298.102.912
Chi phí tài chính				(5.553.345.348)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				-
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng				(20.914.780.186)
Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD				(290.234.317)
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(7.332.006.522)
<b>Lợi nhuận trong kỳ</b>				<b>24.986.878.232</b>

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
<b>DOANH THU</b>				
Doanh thu	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)
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>31.787.601.017</b>	<b>8.749.647.652</b>	<b>636.392.226</b>	<b>41.173.640.895</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>				
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)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng				(18.385.520.370)
Lợi nhuận khác				(247.231.994)
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(5.286.645.932)
<b>Lợi nhuận trong kỳ</b>				<b>16.763.602.684</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/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 30/6/2024

**7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 như sau:

	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ và bán hàng	Kinh doanh bất động sản	Tổng
<b>TÀI SẢN</b>				
Phải thu khách hàng	455.819.370.482	3.382.477.727	-	459.201.848.209
Bất động sản đầu tư	-	-	146.426.606.938	146.426.606.938
Hàng tồn kho	199.547.900.256	-	-	199.547.900.256
Trả trước người bán	169.891.267.499	5.423.876.624	-	175.315.144.123
Tài sản không phân bổ				578.545.380.308
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.559.036.879.834</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>				
Phải trả người bán	268.601.705.004	7.035.165.263	-	275.636.870.267
Người mua trả tiền trước	120.552.818.452	868.813.388	-	121.421.631.840
Doanh thu chưa thực hiện	-	-	131.653.762.691	131.653.762.691
Vay và nợ thuê tài chính	119.903.224.399	4.451.583.198	-	124.354.807.597
Nợ phải trả không thể phân bổ				13.454.317.147
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>666.521.389.542</b>

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 như sau:

	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ và bán hàng	Kinh doanh bất động sản	Tổng
<b>TÀI SẢN</b>				
Phải thu khách hàng	475.239.395.462	18.405.460.430	-	493.644.855.892
Bất động sản đầu tư	-	-	150.215.810.380	150.215.810.380
Hàng tồn kho	216.912.784.999	-	-	216.912.784.999
Trả trước người bán	71.577.484.706	27.029.963.760	-	98.607.448.466
Tài sản không thể phân bổ				680.305.861.724
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.639.686.761.461</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>				
Phải trả người bán	271.209.874.279	38.465.134.822	-	309.675.009.101
Người mua trả tiền trước	28.658.061.697	858.610.635	-	29.516.672.332
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	-	134.983.869.697	134.983.869.697
Vay và nợ thuê tài chính	204.730.931.191	4.897.370.625	-	209.628.301.816
Nợ phải trả không thể phân bổ				78.075.147.523
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>761.879.000.469</b>

