

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Quý III/2024

## **NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04-36
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-36

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2024.

### **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, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 10/10/2022 về việc tăng vốn điều lệ.

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

Tên viết tắt: ICON4.

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

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn chứng khoán UPCOM với mã CC4.

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

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Trần Tùng	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 15/05/2024)
Ông: Đào Tiến Dương	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 15/05/2024)
Bà: Cao Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT
Ông: Nguyễn Đức Hà	Thành viên HĐQT
Ông: Nguyễn Đức Lai	Thành viên HĐQT
Ông: Đặng Huy Khôi	Thành viên HĐQT độc lập

Các thành viên của Ban Tổng giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Trần Thị Loan	Trưởng ban
Ông: Đặng Xuân Hiến	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15/05/2024)
Bà: Vũ Thị Khánh Hà	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15/05/2024)
Ông: Đỗ Lê Nam	Thành viên

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>945.310.290.235</b>	<b>1.045.416.766.501</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>34.219.125.390</b>	<b>97.638.279.134</b>
111	1. Tiền		14.185.152.788	43.806.541.265
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.033.972.602	53.831.737.869
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>24.800.000.000</b>	<b>38.800.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		24.800.000.000	38.800.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>708.292.065.264</b>	<b>687.821.979.513</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	383.208.919.224	493.644.855.892
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	139.617.411.641	98.607.448.466
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	132.653.790.333	53.200.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	56.131.533.547	45.689.264.636
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.319.589.481)	(3.319.589.481)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>177.346.736.612</b>	<b>216.912.784.999</b>
141	1. Hàng tồn kho		177.346.736.612	216.912.784.999
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>652.362.969</b>	<b>4.243.722.855</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	630.589.725	1.321.360.404
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		21.302.132	21.302.132
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	471.112	2.901.060.319

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>572.105.928.173</b>	<b>594.269.994.960</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>153.019.414.076</b>	<b>152.476.968.870</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	128.000.000.000	128.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	25.019.414.076	24.476.968.870
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>108.052.674.932</b>	<b>116.621.277.981</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	94.715.091.278	102.748.719.372
222	- Nguyên giá		149.118.548.248	149.961.342.703
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(54.403.456.970)	(47.212.623.331)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	13.337.583.654	13.872.558.609
228	- Nguyên giá		23.216.137.460	23.216.137.460
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.878.553.806)	(9.343.578.851)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>144.532.005.217</b>	<b>150.215.810.380</b>
231	- Nguyên giá		226.935.142.429	226.935.142.429
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(82.403.137.212)	(76.719.332.049)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>103.084.940.120</b>	<b>97.651.107.606</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		103.084.940.120	97.651.107.606
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>6</b>	<b>616.100.000</b>	<b>4.616.100.000</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.196.100.000	11.196.100.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(6.580.000.000)	(6.580.000.000)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>62.800.793.828</b>	<b>72.688.730.123</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	6.333.682.094	11.150.299.697
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	2.519.740.279	2.636.708.530
269	3. Lợi thế thương mại	15	53.947.371.455	58.901.721.896
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.517.416.218.408</b>	<b>1.639.686.761.461</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>651.808.622.650</b>	<b>761.879.000.469</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>515.280.145.945</b>	<b>629.168.702.344</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	252.653.438.081	283.023.594.010
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	20.104.091.683	29.516.672.332
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	14.063.194.979	18.034.852.937
314	4. Phải trả người lao động		3.288.082.380	6.685.898.241
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	25.186.416.690	33.183.640.628
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	8.022.242.026	7.749.182.197
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	76.887.719.239	42.859.041.556
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	113.301.621.615	205.622.481.191
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.773.339.252	2.493.339.252
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>136.528.476.705</b>	<b>132.710.298.125</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	122.212.265.625	127.234.687.500
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	1.269.160.000	1.469.790.000
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	2.610.794.489	4.005.820.625
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	22	10.436.256.591	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>865.607.595.758</b>	<b>877.807.760.992</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24</b>	<b>865.607.595.758</b>	<b>877.807.760.992</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		640.000.000.000	640.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		640.000.000.000	640.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		38.420.729.455	38.420.729.455
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		54.949.087.451	70.945.410.376
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		38.945.410.376	37.698.291.599
421b	LNST chưa phân phối năm nay		16.003.677.075	33.247.118.777
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		132.237.778.852	128.441.621.161
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.517.416.218.408</b>	<b>1.639.686.761.461</b>

Bùi Thị Kim Vân  
Người lập biểu

Phạm Thị Kiều Trang  
Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lai  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2024





## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý III/2024  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng đầu năm	9 tháng đầu năm
			2024	2023
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		39.105.879.125	39.674.067.357
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		16.414.241.015	14.112.247.973
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		13.585.195.942	14.806.489.305
03	- Các khoản dự phòng		10.436.256.591	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(14.767.476.793)	(7.422.172.354)
06	- Chi phí lãi vay		7.160.265.275	6.727.931.022
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		55.520.120.140	53.786.315.330
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		50.857.251.504	(51.901.653.442)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		39.566.048.387	(13.770.969.907)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(51.600.271.256)	(119.041.387.961)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		5.339.821.934	(8.008.487.736)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(7.160.265.275)	(6.727.931.022)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(15.139.865.595)	(6.604.109.641)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(720.000.000)	-
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		76.662.839.839	(152.268.224.379)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(4.689.437.340)	(8.344.551.454)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(79.453.790.333)	(16.836.960.479)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		14.000.000.000	33.036.960.479
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.279.624.679	4.050.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		8.713.010.683	4.110.399.236
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		(55.150.592.311)	16.015.847.782



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III/2024

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

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

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

Tên viết tắt: ICON4.

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

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn chứng khoán UPCOM với mã CC4.

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

#### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

- Xây dựng nhà các loại, nhà không 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 năm: Xây lắp dân dụng và kinh doanh bất động sản.

#### Chu kỳ sản xuất kinh doanh:

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

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tình trạng
Xí nghiệp Xây dựng số 1	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Thi công và Cơ giới	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Xử lý Nền móng và Xây dựng	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Tư vấn và Xây dựng	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Thủ đô	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Chi nhánh Công ty tại Bắc Ninh	Bắc Ninh	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động

Chi nhánh Công ty tại Hưng Yên	Hưng Yên	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Chi nhánh Công ty tại Thái Nguyên (*)	Thái Nguyên	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động và đóng mã số thuế
Chi nhánh Công ty Xây dựng số 4 (**)	Đà Nẵng	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động và đóng mã số thuế

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

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

Tại ngày 30/09/2024, Công ty có đầu tư vào các Công ty con, công ty liên kết như sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây Dựng IKCONS	Hà Nội	Đầu tư xây dựng	51%	51%
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Hà Nội	Kinh doanh, cho thuê bất động sản	66,27%	66,27%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2	Hà Nội	Đầu tư xây dựng	30%	30%

## 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2024. Việc kiểm soát 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.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con. Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

#### **2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### **2.5. Các khoản đầu tư tài chính**

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

*Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác* bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

#### **2.6. Các khoản nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

#### **2.7. Hàng tồn kho**

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

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



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.

## 2.8. Tài sản cố định

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:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	6-30 năm
- Máy móc, thiết bị khác	5-10 năm
- Phương tiện vận tải	6-10 năm
- Thiết bị văn phòng	3-8 năm

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.

## 2.9. 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:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	30 năm
--------------------------	--------

## 2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với các tài sản đủ điều kiện, chi phí đi vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

## 2.11. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

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

#### **2.12. Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi 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 phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

#### **2.13. Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

#### **2.14. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay hợp nhất phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### **2.15. Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### **2.16. 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.

#### **2.17. Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được và được sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

## 2.18. Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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 đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu cho thuê hoạt động*

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.
- Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## 2.19. Giá vốn hàng bán

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

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



## 2.20. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác,....

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) 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.

### b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

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

## 2.22. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

## 2.23. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	219.023.072	769.406.789
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.966.129.716	43.037.134.476
Các khoản tương đương tiền	20.033.972.602	53.831.737.869
	<b><u>34.219.125.390</u></b>	<b><u>97.638.279.134</u></b>

Tại ngày 30/09/2024, các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng có giá trị 20.033.972.602 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 4%/ năm.

### 4. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo nội dung có số dư lớn</b>				
Công ty Cổ phần Trung Đô	4.830.848.115	-	4.830.848.115	-
Công ty CP Đầu tư bất động sản Taseco	124.592.843.581	-	327.409.355.033	-
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	11.782.576.310	-	12.629.283.764	-
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Vạn Thành	159.092.077.849	-	51.083.362.898	-
Các khoản khác	82.910.573.369	(3.319.589.481)	97.692.006.082	(3.319.589.481)
	<b><u>383.208.919.224</u></b>	<b><u>(3.319.589.481)</u></b>	<b><u>493.644.855.892</u></b>	<b><u>(3.319.589.481)</u></b>
<b>b) Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b><u>124.717.736.000</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>327.409.355.033</u></b>	<b><u>-</u></b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

**5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Samcon Việt Nam	51.837.515.730	-	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	-
Công ty CP Thịnh Vượng TVT	45.749.540.801	-	-	-
Các đối tượng khác	42.030.355.110	-	28.812.927.176	-
	<b>139.617.411.641</b>	<b>-</b>	<b>98.607.448.466</b>	<b>-</b>

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	24.800.000.000	-	38.800.000.000	-
	<b>24.800.000.000</b>	<b>-</b>	<b>38.800.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Tại ngày 30/09/2024, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có giá trị là 24.800.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 3,3-3,9%/năm.



## 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện (1)	49.000.000.000	-	49.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn Taseco (2)	4.200.000.000	-	4.200.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hồ Tây (3)	75.700.000.000	-	-	-
Công ty CP Xây dựng và sản xuất Thăng Long (4)	3.753.790.333	-	-	-
	<b>132.653.790.333</b>	<b>-</b>	<b>53.200.000.000</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Công ty CP Tập đoàn Taseco (5)	128.000.000.000	-	128.000.000.000	-
	<b>128.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>128.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>c) Trong đó: Phải thu về cho vay các bên liên quan</b>	<b>132.200.000.000</b>	<b>-</b>	<b>178.200.000.000</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

(1) Hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam và Công ty Cổ phần TNHH Thương mại Khánh Thiện; Số tiền vay 49.000.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất 4,5%/năm; Khoản cho vay được ông Phạm Duy Tân bảo lãnh bằng 5.543.634 cổ phần của ông Phạm Duy Tân nắm giữ tại Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam.

(2) Các hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco; Số tiền vay 4.200.000.000 đồng; lãi suất 4,5%/năm; thời hạn vay 12 tháng.

(3) Hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hồ Tây; Số tiền vay 75.700.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất 5%/năm

(4) Hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS và Công ty Cổ phần Xây dựng và sản xuất Thăng Long; Số tiền vay 3.753.790.333 đồng; thời hạn vay: ngày hiệu lực kể từ ngày giải ngân và ngày đến hạn là ngày đủ điều kiện Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS thanh toán cho Công ty Cổ phần Xây dựng và sản xuất Thăng Long tiền sản lượng của hồ sơ thanh toán gần nhất Hợp đồng thi công xây dựng số 2906/2022/HĐTC/IKCONS-TL ngày 29/06/2022; lãi suất 5%/năm

(5) Các hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco; Số tiền vay 128.000.000.000 đồng; lãi suất 4,5%/năm; thời hạn vay 24 tháng.

## 8. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.186.549.718	-	7.087.439.437	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	201.000.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	173.160.186.894	-	209.624.345.562	-
	<b>177.346.736.612</b>	<b>-</b>	<b>216.912.784.999</b>	<b>-</b>

9. PHẢI THU KHÁC	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Phải thu về tiền tạm ứng	26.472.162.419	-	22.377.013.927	-
Ký cược, ký quỹ	74.999.300	-	5.000.000	-
Phải thu khác	29.584.371.828	-	23.307.250.709	-
- Lãi dự thu ngân hàng	186.214.158	-	393.904.110	-
- Công ty CP Tập đoàn Taseco	331.605.475	-	189.726.024	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	14.131.351.783	-	11.588.125.019	-
- Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện	1.842.534.250	-	187.273.973	-
- Lãi dự thu các đơn vị khác	1.826.357.921	-	-	-
- Phải thu khác	11.266.308.241	-	10.948.221.583	-
	<b>56.131.533.547</b>	<b>-</b>	<b>45.689.264.636</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	14.356.153.800	-	14.337.653.800	-
Phải thu khác	10.663.260.276	-	10.139.315.070	-
- Công ty CP Tập đoàn Taseco	10.663.260.276	-	10.139.315.070	-
	<b>25.019.414.076</b>	<b>-</b>	<b>24.476.968.870</b>	<b>-</b>
<b>c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>25.126.217.534</b>	<b>-</b>	<b>21.917.166.113</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	26.254.191	262.998.979
Chi phí chờ phân bổ	604.335.534	1.058.361.425
	<b>630.589.725</b>	<b>1.321.360.404</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.214.128.123	7.274.623.345
Chi phí phần mềm	18.598.280	25.985.337
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	1.401.944.141	3.387.402.312
Chi phí trả trước dài hạn khác	699.011.550	462.288.703
	<b>6.333.682.094</b>	<b>11.150.299.697</b>

## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	124.571.067.587	11.446.581.005	11.589.443.890	2.354.250.221	149.961.342.703
- Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	(842.794.455)	-	(842.794.455)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>124.571.067.587</b>	<b>11.446.581.005</b>	<b>10.746.649.435</b>	<b>2.354.250.221</b>	<b>149.118.548.248</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	35.999.076.525	4.162.475.775	5.782.849.052	1.268.221.979	47.212.623.331
- Khấu hao trong năm	5.035.601.948	1.224.203.283	766.634.727	339.975.866	7.366.415.824
- Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	(175.582.185)	-	(175.582.185)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>41.034.678.473</b>	<b>5.386.679.058</b>	<b>6.373.901.594</b>	<b>1.608.197.845</b>	<b>54.403.456.970</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	88.571.991.062	7.284.105.230	5.806.594.838	1.086.028.242	102.748.719.372
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>83.536.389.114</b>	<b>6.059.901.947</b>	<b>4.372.747.841</b>	<b>746.052.376</b>	<b>94.715.091.278</b>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/09/2024 là 11.846.154.655 đồng.

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 30/09/2024 là 66.811.389.300 đồng.

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	22.136.137.460	1.000.000.000	80.000.000	23.216.137.460
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>22.136.137.460</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>80.000.000</b>	<b>23.216.137.460</b>
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	8.291.578.864	1.000.000.000	51.999.987	9.343.578.851
- Khấu hao trong năm	522.974.958	-	11.999.997	534.974.955
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>8.814.553.822</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>63.999.984</b>	<b>9.878.553.806</b>
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	13.844.558.596	-	28.000.013	13.872.558.609
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>13.321.583.638</b>	<b>-</b>	<b>16.000.016</b>	<b>13.337.583.654</b>



### 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	226.935.142.429	226.935.142.429
Số dư cuối năm	<u>226.935.142.429</u>	<u>226.935.142.429</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	76.719.332.049	76.719.332.049
- Khấu hao trong năm	5.683.805.163	5.683.805.163
Số dư cuối năm	<u>82.403.137.212</u>	<u>82.403.137.212</u>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	150.215.810.380	150.215.810.380
Tại ngày cuối năm	<u>144.532.005.217</u>	<u>144.532.005.217</u>

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/09/2024 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.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30/09/2024 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý. Tuy nhiên dựa trên giá thuê mặt bằng thực tế các tầng tại tòa nhà, Ban lãnh đạo công ty tin tưởng giá trị thực tế của tài sản không thấp hơn giá trị đang ghi nhận trên sổ sách kế toán.

### 14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
- Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu (1)	101.929.250.063	97.182.707.361
- Công trình khác	1.155.690.057	468.400.245
	<u>103.084.940.120</u>	<u>97.651.107.606</u>

#### <sup>(1)</sup> 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), nhà trẻ, nhà ở xã hội.
- 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 này, dự án đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư điều chỉnh tại QĐ số 5475/QĐ-UBND ngày 27/10/2023. Nội dung điều chỉnh chính gồm:
  - + Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến Quý IV/2025;
  - + Quy mô đất thực hiện dự án khoảng 38.550 m<sup>2</sup> đã được UBND Thành phố giao theo QĐ số 58/QĐ-UBND ngày 05/01/2009;
  - + Tổng vốn đầu tư khoảng 1.875,623 tỷ đồng.

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, thực hiện thủ tục đề nghị UBND quận Nam Từ Liêm xác nhận hoàn thành công tác GPMB của Dự án và một số các công việc cần thiết khác của Dự án.

S.Đ.K.K.

### 15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<u>Tổng cộng</u>
Số dư đầu năm	VND 58.901.721.896
- Số phân bổ trong năm	4.954.350.441
Số dư cuối kỳ	<u><u>53.947.371.455</u></u>

### 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
Công ty CP 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 CP 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	17.763.878.837	17.763.878.837	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	207.976.748.641	207.976.748.641	232.987.419.488	232.987.419.488
	<u><u>252.653.438.081</u></u>	<u><u>252.653.438.081</u></u>	<u><u>283.023.594.010</u></u>	<u><u>283.023.594.010</u></u>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<u><u>5.703.774.902</u></u>	<u><u>5.703.774.902</u></u>	<u><u>5.271.895.157</u></u>	<u><u>5.271.895.157</u></u>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4**

Địa chỉ: 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng,

quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Quý III/2024

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Giảm do thoái vốn công ty con	Số phải thu cuối kỳ VND	Số phải nộp cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	-	1.543.716.882	12.241.852.842	9.748.543.781	-	-	4.037.025.943
Thuế xuất, nhập khẩu	2.406.336.000	-	2.406.336.000	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	15.449.788.378	8.909.927.176	15.139.865.595	137.565.816	-	9.082.284.143
Thuế thu nhập cá nhân	-	915.842.445	930.085.435	1.551.450.096	10.567.521	-	283.910.263
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	494.724.319	-	1.978.797.387	950.074.782	-	471.112	534.469.398
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	125.505.232	522.845.934	522.845.934	-	-	125.505.232
	<b>2.901.060.319</b>	<b>18.034.852.937</b>	<b>26.989.844.774</b>	<b>27.912.780.188</b>	<b>148.133.337</b>	<b>471.112</b>	<b>14.063.194.979</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	30/09/2024	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	6.538.455.070	6.538.455.070
Các đối tượng khác	885.599.487	10.298.180.136
	<b>20.104.091.683</b>	<b>29.516.672.332</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí công trình	21.254.208.248	32.801.773.956
Chi phí phải trả khác	3.932.208.442	381.866.672
	<b>25.186.416.690</b>	<b>33.183.640.628</b>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	564.540.863	440.448.053
Bảo hiểm xã hội	176.840.730	-
Bảo hiểm y tế	31.200.570	-
Bảo hiểm thất nghiệp	13.866.920	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.915.914.324	1.630.362.324
Cổ tức lợi nhuận phải trả	33.370.031.804	1.370.031.804
Các khoản phải trả, phải nộp khác	40.815.324.028	39.418.199.375
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh(1)	22.754.935.262	21.408.071.754
- Công ty CP Thành Công E&C(2)	10.127.590.727	10.127.590.727
- Thù lao HĐQT, BKS, Thường Ban điều hành	1.289.050.000	1.289.050.000
- Phải trả phải nộp khác	6.643.748.039	6.593.486.894
	<b>76.887.719.239</b>	<b>42.859.041.556</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.269.160.000	1.469.790.000
	<b>1.269.160.000</b>	<b>1.469.790.000</b>

(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 với các điều khoản chi tiết như sau:

- 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.

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	8.022.242.026	7.749.182.197
	<b>8.022.242.026</b>	<b>7.749.182.197</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	122.212.265.625	127.234.687.500
	<b>122.212.265.625</b>	<b>127.234.687.500</b>

**22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	10.436.256.591	-
	<b>10.436.256.591</b>	<b>-</b>

11/21/2024 5:05:16

**23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2024		Trong năm		30/09/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGDI (1)	141.826.834.772	141.826.834.772	146.997.253.480	177.015.380.273	111.808.707.979	111.808.707.979
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (2)	62.904.096.419	-	13.076.066.328	75.980.162.747	-	-
Ngân hàng TMCP An Bình	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	891.550.000	891.550.000	1.395.026.136	793.662.500	1.492.913.636	1.492.913.636
	<b>205.622.481.191</b>	<b>142.718.384.772</b>	<b>171.468.345.944</b>	<b>263.789.205.520</b>	<b>113.301.621.615</b>	<b>113.301.621.615</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGDI (3)	3.479.058.125	3.479.058.125	-	1.251.363.636	2.227.694.489	2.227.694.489
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (4)	526.762.500	526.762.500	-	143.662.500	383.100.000	383.100.000
	<b>4.005.820.625</b>	<b>4.005.820.625</b>	<b>-</b>	<b>1.395.026.136</b>	<b>2.610.794.489</b>	<b>2.610.794.489</b>

(1) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4, Công ty CP Xây dựng IKCONS tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1 với mục đích bổ sung vốn lưu động, lãi suất tùy theo từng thời kỳ, được thế chấp bằng tài sản đảm bảo.

(2) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng tín dụng của Công ty CP Xây dựng IKCONS tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long, mục đích bổ sung vốn lưu động cho việc thi công công trình Dự án số 4, lãi suất điều chỉnh theo từng thời kỳ.

(3) Khoản vay dài hạn của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4 tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1 với lãi suất 8 %/năm được thế chấp bằng tài sản đảm bảo. Thời hạn cho vay: tối đa 60 tháng.

(4) Hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Ikcons và Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Thăng Long. Mục đích sử dụng vốn vay: Tài trợ 01 xe ô tô Toyota Fortuner 2.7. Thời hạn cho vay: tối đa 60 tháng.

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4**Địa chỉ: 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng,  
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Quý III/2024**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>37.698.291.599</b>	<b>115.377.058.696</b>	<b>831.496.079.750</b>
Góp vốn vào công ty con	-	-	-	7.149.259.256	7.149.259.256
Lãi trong năm trước	-	-	34.127.027.406	21.426.389.580	55.553.416.986
Thù lao của HĐQT, BKS	-	-	(284.858.629)	(159.141.371)	(444.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(595.050.000)	(124.950.000)	(720.000.000)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(15.226.995.000)	(15.226.995.000)
<b>Số dư cuối năm trước</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 đầu năm nay</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>
Lãi trong năm nay	-	-	16.003.677.075	14.075.306.623	30.078.983.698
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(32.000.000.000)	(2.450.000.000)	(34.450.000.000)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	(7.829.148.932)	(7.829.148.932)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>54.949.087.451</b>	<b>132.237.778.852</b>	<b>865.607.595.758</b>

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

	30/09/2024	Tỷ lệ	01/01/2024	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	464.000.000.000	72,50%	464.000.000.000	72,50%
Đoàn Thị Phương Thảo	128.000.000.000	20,00%	128.000.000.000	20,00%
Đối tượng khác	48.000.000.000	7,50%	48.000.000.000	7,50%
<b>Cộng</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Quý III năm 2024	Quý III năm 2023
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	640.000.000.000	640.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	640.000.000.000	640.000.000.000

**d) Cổ phiếu**

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	64.000.000	64.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	64.000.000	64.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	64.000.000	64.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu

**25. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Doanh thu cho thuê bất động sản	11.416.436.910	5.022.421.875
Doanh thu cung cấp dịch vụ	41.918.127.707	50.185.394.442
Doanh thu hoạt động xây dựng	567.667.551.201	886.617.020.160
Doanh thu bán hàng hóa	40.413.643.110	6.716.915.920
Doanh thu khác	1.839.327.102	8.381.792.877
	<b>663.255.086.030</b>	<b>956.923.545.274</b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	<b>261.622.587.129</b>	<b>639.057.447.549</b>



**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>9 tháng đầu năm 2024</u>	<u>9 tháng đầu năm 2023</u>
	VND	VND
Giá vốn cho thuê bất động sản	5.683.805.163	4.344.973.584
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	28.444.669.287	35.197.935.225
Giá vốn hoạt động xây dựng	526.528.648.837	835.994.174.036
Giá vốn bán hàng hóa	39.124.030.051	6.016.028.790
Giá vốn khác	1.623.836.684	8.081.729.382
	<b><u>601.404.990.022</u></b>	<b><u>889.634.841.017</u></b>

**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>9 tháng đầu năm 2024</u>	<u>9 tháng đầu năm 2023</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.179.790.350	12.694.869.243
	<b><u>15.179.790.350</u></b>	<b><u>12.694.869.243</u></b>

Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

	<b><u>6.992.851.421</u></b>	<b><u>6.852.326.289</u></b>
--	-----------------------------	-----------------------------

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>9 tháng đầu năm 2024</u>	<u>9 tháng đầu năm 2023</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	7.160.265.275	6.727.931.022
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	412.313.557	5.272.696.889
	<b><u>7.572.578.832</u></b>	<b><u>12.000.627.911</u></b>

**29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>9 tháng đầu năm 2024</u>	<u>9 tháng đầu năm 2023</u>
	VND	VND
Chi phí nhân công	15.208.527.481	13.331.582.758
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	631.270.770	463.430.280
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.596.278.517	2.675.915.267
Thuế, phí và lệ phí	471.506.672	870.682.983
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.902.606.070	3.867.185.816
Chi phí khác bằng tiền	3.027.132.864	2.071.525.034
Lợi thế thương mại	4.954.350.441	4.954.350.438
	<b><u>29.791.672.815</u></b>	<b><u>28.234.672.576</u></b>

### 30. THU NHẬP KHÁC

	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Thu nhập khác	284.823.032	213.242.090
	<b>284.823.032</b>	<b>213.242.090</b>

### 31. CHI PHÍ KHÁC

	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Tiền phạt, chậm nộp thuế	284.005	15.378.429
Các khoản khác	598.444.613	272.069.317
	<b>598.728.618</b>	<b>287.447.746</b>

### 32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	1.211.794.626	1.656.741.768
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	7.698.132.550	7.682.394.402
- Công ty CP Xây dựng IKCONS	5.941.371.541	5.876.539.372
- Công ty CP Bao bì Việt Nam	1.605.134.729	1.805.855.030
- Công ty CP thương mại NHT Global	151.626.280	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>8.909.927.176</b>	<b>9.339.136.170</b>

### 33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

#### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.519.740.279	2.636.708.530
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>2.519.740.279</b>	<b>2.636.708.530</b>

#### b) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	116.968.251	596.529.308
	<b>116.968.251</b>	<b>596.529.308</b>

### 34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	16.003.677.075	15.999.970.496
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	16.003.677.075	15.999.970.496
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	64.000.000	64.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>250</b>	<b>250</b>

### 35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	54.380.494.237	35.014.088.263
Chi phí nhân công	21.906.894.744	19.467.832.630
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.586.683.444	14.806.489.305
Chi phí dự phòng	10.436.256.591	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	457.439.052.291	871.524.150.859
Chi phí khác bằng tiền	10.355.869.550	4.071.701.969
	<b>568.105.250.857</b>	<b>944.884.263.026</b>

### 36. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

### 37. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Cùng Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV TASECO OCEANVIEW Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Truyền thông Taseco	Công ty cùng tập đoàn

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
<b>Doanh thu</b>	<b>261.622.587.129</b>	<b>639.057.447.549</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	261.281.880.349	638.693.984.457
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	340.706.780	363.463.092
<b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>	<b>5.384.033.180</b>	<b>6.443.073.774</b>
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	4.897.339.679	5.192.399.591
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	318.181.820	572.727.276
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	69.812.600	516.742.697
Công ty TNHH MTV TASECO OCEANVIEW Đà Nẵng	98.699.081	8.909.092
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	-	152.295.118
<b>Cho vay</b>	-	<b>12.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	-	12.000.000.000
<b>Thu hồi gốc cho vay</b>	-	<b>10.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	-	10.000.000.000
<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>6.992.851.421</b>	<b>6.852.326.289</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	4.465.824.657	4.908.858.316
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	2.527.026.764	1.943.467.973
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:		
	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>124.717.736.000</b>	<b>327.409.355.033</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	124.592.843.581	327.409.355.033
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	124.892.419	-
<b>Phải trả người bán</b>	<b>5.703.774.902</b>	<b>5.271.895.157</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	4.532.908.022	4.532.908.022
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	1.170.866.880	713.587.135
Công ty Cổ phần Đầu tư Truyền thông Taseco	-	3.000.000
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	-	4.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	-	17.600.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>14.462.957.258</b>	<b>11.777.851.043</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	331.605.475	189.726.024
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	14.131.351.783	11.588.125.019
<b>Phải thu dài hạn khác</b>	<b>10.663.260.276</b>	<b>10.139.315.070</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	10.663.260.276	10.139.315.070
<b>Phải thu về cho vay</b>	<b>132.200.000.000</b>	<b>132.200.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	132.200.000.000	132.200.000.000

Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác như sau:

Chức vụ	9 tháng đầu năm	9 tháng đầu năm
	2024	2023
	VND	VND
<b>Thù lao, thu nhập khác Hội đồng quản trị</b>	<b>261.000.000</b>	<b>270.000.000</b>
Ông Đào Tiến Dương Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 15/05/2024)	40.500.000	72.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 15/05/2024)	22.500.000	-
Ông Nguyễn Đức Hà Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương Thành viên HĐQT	27.000.000	27.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	72.000.000	72.000.000
Ông Đặng Huy Khôi Thành viên HĐQT	27.000.000	27.000.000
<b>Thù lao Ban kiểm soát</b>	<b>108.000.000</b>	<b>108.000.000</b>
Bà Trần Thị Loan Trưởng Ban kiểm soát	72.000.000	72.000.000
Bà Vũ Thị Khánh Hà Thành viên Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15/05/2024)	9.000.000	18.000.000
Ông Đặng Xuân Hiến Thành viên Ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 15/05/2024)	9.000.000	-
Ông Đỗ Lê Nam Thành viên Ban kiểm soát	18.000.000	18.000.000
<b>Tiền lương của Tổng giám đốc và người quản lý khác</b>	<b>1.250.665.218</b>	<b>1.064.464.616</b>
Ông Nguyễn Đức Lai Tổng Giám đốc	475.960.000	474.565.000
Ông Nguyễn Song Hà Phó Tổng Giám đốc	384.160.000	381.490.000
Bà Phạm Thị Kiều Trang Kế toán trưởng	390.545.218	208.409.616

### 38. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM – Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023 do Công ty tự lập.



**Bùi Thị Kim Vân**  
 Người lập biểu



**Phạm Thị Kiều Trang**  
 Kế toán trưởng



**Nguyễn Đức Lai**  
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2024