

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
XÂY DỰNG SỐ 4
DN: C=VN, S=HÀ NỘI,
L=Đống Đa, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
XÂY DỰNG SỐ 4,
OID.0.9.2342.19200300.1
00.1.1=MST:0100105574
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing
location here
Date: 2025-03-25 08:55:00
Foxit PhantomPDF
Version: 10.0.0

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 44

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

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 đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

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 đăng ký thay đổi gần nhất 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).

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Đức Lai	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/11/2024)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được kiểm toán 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 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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. 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2025

Số: 171/2025/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 được lập ngày 20 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty 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 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 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 ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, 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.



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

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

Giấy Ủy quyền số: 08/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Tiến

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2021-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=100+120+130+140+150)	100		1.250.096.757.446	1.045.416.766.501
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	95.449.174.123	97.638.279.134
1. Tiền	111		35.314.803.735	43.806.541.265
2. Các khoản tương đương tiền	112		60.134.370.388	53.831.737.869
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	24.800.000.000	38.800.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		24.800.000.000	38.800.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		967.065.024.782	687.821.979.513
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	581.170.079.787	493.644.855.892
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	215.943.419.822	98.607.448.466
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	124.700.000.000	53.200.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	49.663.724.183	45.689.264.636
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.412.199.010)	(3.319.589.481)
IV. Hàng tồn kho	140		161.269.615.893	216.912.784.999
1. Hàng tồn kho	141	5.7	161.269.615.893	216.912.784.999
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.512.942.648	4.243.722.855
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	690.988.376	1.321.360.404
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		821.483.160	21.302.132
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.18	471.112	2.901.060.319
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		575.205.375.772	594.269.994.960
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		153.714.764.757	152.476.968.870
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	25.714.764.757	24.476.968.870
II. Tài sản cố định	220		113.337.397.345	116.621.277.981
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	100.178.332.252	102.748.719.372
- Nguyên giá	222		154.893.218.392	149.961.342.703
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(54.714.886.140)	(47.212.623.331)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	13.159.065.093	13.872.558.609
- Nguyên giá	228		23.216.137.460	23.216.137.460
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(10.057.072.367)	(9.343.578.851)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	142.637.403.496	150.215.810.380
1. Nguyên giá	231		226.935.142.429	226.935.142.429
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(84.297.738.933)	(76.719.332.049)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		104.293.282.925	97.651.107.606
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	104.293.282.925	97.651.107.606
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	616.100.000	4.616.100.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.116.100.000	11.196.100.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.500.000.000)	(6.580.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		60.606.427.249	72.688.730.123
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	5.841.062.429	11.150.299.697
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.14	2.469.443.510	2.636.708.530
4. Lợi thế thương mại	268	5.15	52.295.921.310	58.901.721.896
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		1.825.302.133.218	1.639.686.761.461

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		966.588.463.741	761.879.000.469
I. Nợ ngắn hạn	310		828.264.497.692	629.168.702.344
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	331.518.608.449	283.023.594.010
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	212.874.131.154	29.516.672.332
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	17.622.295.018	18.034.852.937
4. Phải trả người lao động	314		6.882.190.683	6.685.898.241
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	9.386.449.589	33.183.640.628
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20	7.885.428.633	7.749.182.197
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.21	54.740.128.823	42.859.041.556
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	184.750.926.091	205.622.481.191
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.604.339.252	2.493.339.252
II. Nợ dài hạn	330		138.323.966.049	132.710.298.125
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20	120.538.125.000	127.234.687.500
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.21	1.339.160.000	1.469.790.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	2.562.906.989	4.005.820.625
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		13.883.774.060	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		858.713.669.477	877.807.760.992
(400 = 410)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.23	858.713.669.477	877.807.760.992
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		640.000.000.000	640.000.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		640.000.000.000	640.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		38.420.729.455	38.420.729.455
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		57.810.952.424	70.945.410.376
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		38.945.410.376	37.698.291.599
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		18.865.542.048	33.247.118.777
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		122.481.987.598	128.441.621.161
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.825.302.133.218	1.639.686.761.461
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu



Bé Thị Trà

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	937.569.678.800	1.413.416.351.806
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		937.569.678.800	1.413.416.351.806
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	854.929.662.532	1.311.252.606.099
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		82.640.016.268	102.163.745.707
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	20.577.226.873	25.886.520.302
7. Chi phí tài chính	22	6.4	9.405.232.370	16.398.166.204
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>8.992.918.813</i>	<i>10.045.469.315</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	40.956.094.166	40.654.525.026
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)+24-(25+26))	30		52.610.066.605	70.997.574.779
12. Thu nhập khác	31	6.6	434.252.544	823.778.361
13. Chi phí khác	32	6.6	3.319.705.847	480.840.472
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(2.885.453.303)	342.937.889
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		49.724.613.302	71.340.512.668
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	12.764.295.865	15.148.690.816
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	167.265.020	638.404.866
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		36.793.052.417	55.553.416.986
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		19.544.152.048	34.127.027.406
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		17.248.900.369	21.426.389.580
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	295	519

Người lập biểu



Bé Thị Trà

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		49.724.613.302	71.340.512.668
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		18.256.649.324	35.257.095.822
- Các khoản dự phòng	03		13.883.774.060	2.087.433.461
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(12.304.731.396)	(20.551.551.320)
- Chi phí lãi vay	06		8.992.918.813	10.045.469.315
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		78.553.224.103	98.178.959.946
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(226.292.814.831)	(184.647.913.002)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		55.643.169.106	(33.562.971.519)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		209.341.280.355	21.935.078.433
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		12.545.108.554	1.281.534.124
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.992.918.813)	(10.045.469.315)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(15.071.865.595)	(11.182.593.036)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(720.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		105.005.182.879	(118.043.374.369)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(14.640.767.573)	(20.563.915.740)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(82.053.790.333)	(44.836.960.479)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		24.553.790.333	61.036.960.479
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(58.544.487.561)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		6.279.624.679	7.712.500.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.160.717.800	12.021.698.529
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(55.700.425.094)	(43.174.204.772)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	625.000.000
3. Tiền thu từ đi vay	33		275.024.178.639	434.405.789.501
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(288.554.162.935)	(279.996.026.744)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(37.963.878.500)	(15.918.104.720)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(51.493.862.796)	139.116.658.037
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(2.189.105.011)	(22.100.921.104)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		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	95.449.174.123	97.638.279.134

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2025
Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Bé Thị Trà



Phạm Thị Kiều Trang



Nguyễn Đức Lai

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 đăng ký thay đổi gần nhất 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 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 31/12/2024 của Công ty và Công ty con là 133 người (Tại ngày 31/12/2022 là 96 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2024, 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>Hiện trạng</u>
Xí nghiệp Xây dựng số 1	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Thi công và Cơ giới	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Xử lý nền móng và Xây dựng	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Tư vấn và Xây dựng	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp Thủ đô	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Chi nhánh Công ty tại Bắc Ninh (i)	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 (ii)	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 (iii)	Đà Nẵng	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động và đóng mã số thuế

(i) Ngày 18/12/2024 đã có thông báo của Sở kế hoạch Đầu tư tỉnh Bắc Ninh chấm dứt hoạt động của chi nhánh Công ty tại Bắc Ninh;

(ii) 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;

(iii) 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 31/12/2024, Công ty có 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>
Công ty con					
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Hà Nội	Thi công xây dựng	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	66,27%	66,27%	66,27%
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2	Hà Nội	Đầu tư Xây dựng	30%	30%	30%

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Kỳ kế toán năm**

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 do Bộ Tài chính ban hành về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

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:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. 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 năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/12/2021. Công ty hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 nắm giữ 51% vốn thực góp.

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

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

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

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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 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 đích danh.

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 - 32
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Phương tiện vận tải	06 - 10

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư**

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc

Số năm
22 - 24

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

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 hoãn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập hiện hành là 20%.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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

Các khoản Nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay 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 năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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 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 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; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)*****Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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.

Báo cáo bộ phận

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

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	465.921.541	769.406.789
Tiền gửi ngân hàng	34.848.882.194	43.037.134.476
Các khoản tương đương tiền	60.134.370.388	53.831.737.869
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	60.134.370.388	53.831.737.869
Tổng	95.449.174.123	97.638.279.134

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 3,9%/năm đến 4,0%/năm.

5.2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	24.800.000.000	24.800.000.000	38.800.000.000	38.800.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	24.800.000.000	24.800.000.000	38.800.000.000	38.800.000.000
Tổng	24.800.000.000	24.800.000.000	38.800.000.000	38.800.000.000

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,9% đến 4%/năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.3. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	581.170.079.787	493.644.855.892
Công ty Cổ phần Trung Đô	4.830.848.115	4.830.848.115
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	11.782.576.310	12.629.283.764
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	379.905.520.173	327.409.355.033
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành	105.586.531.344	51.083.362.898
Các đối tượng khác	79.064.603.845	97.692.006.082
Tổng	581.170.079.787	493.644.855.892
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>379.905.520.173</i>	<i>327.409.355.033</i>

5.4. Trả trước cho người bán

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	89.002.484.017	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 Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng FECON	61.043.256.628	-
Các đối tượng khác	65.897.679.177	28.812.927.176
Tổng	215.943.419.822	98.607.448.466

5.5. Phải thu về cho vay*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	124.700.000.000	-	53.200.000.000	-
Công ty TNHH TM Khánh Thiện (1)	49.000.000.000	-	49.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	-	-	4.200.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hồ Tây (2)	75.700.000.000	-	-	-
Dài hạn	128.000.000.000	-	128.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco (3)	128.000.000.000	-	128.000.000.000	-
Tổng	252.700.000.000	-	181.200.000.000	-
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>128.000.000.000</i>	-	<i>132.200.000.000</i>	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.5. Phải thu về cho vay (Tiếp theo)

- (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 theo đó gia hạn hợp đồng cho vay tiền số 12.2020/HĐCVT/BAOBI-KHANHTHIEN đến ngày 31/12/2025.

- (2) 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.

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

- Hợp đồng cho vay tiền số 13.2020/HĐCV/BAOBI-TASECOGR ngày 24/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (Bên cho vay) và Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO (Bên vay); Số tiền vay: 97.000.000.000 VND; 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, Phụ lục gần nhất số 06 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 các Phụ lục hợp đồng, Phụ lục gần nhất 04 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 các Phụ lục hợp đồng, Phụ lục gần nhất số 04 theo đó gia hạn hợp đồng cho vay tiền số 28.06.2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR đến ngày 28/6/2026.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.6. Phải thu khác*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	49.663.724.183	-	45.689.264.636	-
Ký cược, ký quỹ	105.999.300	-	5.000.000	-
Tạm ứng	23.780.250.954	-	22.377.013.927	-
Phải thu khác	25.777.473.929	-	23.307.250.709	-
<i>Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn</i>	<i>308.412.111</i>	-	<i>393.904.110</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco</i>	-	-	<i>189.726.024</i>	-
<i>(Lãi phải thu)</i>	-	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư</i>	<i>11.852.510.293</i>	-	<i>11.588.125.019</i>	-
<i>Bất động sản TASECO</i>	-	-	-	-
<i>Công ty TNHH TM Khánh Thiện (Lãi</i>	<i>368.506.850</i>	-	<i>187.273.973</i>	-
<i>phải thu)</i>	-	-	-	-
<i>Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển</i>	<i>2.322.945.205</i>	-	-	-
<i>Tây Hồ (Lãi phải thu)</i>	-	-	-	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>10.925.099.470</i>	-	<i>10.948.221.583</i>	-
Dài hạn	25.714.764.757	-	24.476.968.870	-
Ký cược, ký quỹ	14.356.153.800	-	14.337.653.800	-
Công ty cổ phần Tập đoàn Taseco	11.358.610.957	-	10.139.315.070	-
Tổng	75.378.488.940	-	70.166.233.506	-

Trong đó:

Phải thu các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

Phải thu các bên liên quan	23.227.321.250	-	21.917.166.113	-
-----------------------------------	-----------------------	---	-----------------------	---

5.7. Hàng tồn kho*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.450.340.265	-	7.087.439.437	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	201.000.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	155.819.275.628	-	209.624.345.562	-
Tổng	161.269.615.893	-	216.912.784.999	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.8. Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	690.988.376	1.321.360.404
Công cụ dụng cụ	41.632.756	262.998.979
Chi phí chờ phân bổ	649.355.620	1.058.361.425
Dài hạn	5.841.062.429	11.150.299.697
Công cụ dụng cụ	3.798.829.781	7.274.623.345
Chi phí phần mềm	101.851.356	25.985.337
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	1.123.115.132	3.387.402.312
Chi phí trả trước dài hạn khác	817.266.160	462.288.703
Tổng	6.532.050.805	12.471.660.101

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2024	124.571.067.587	11.446.581.005	11.589.443.890	2.354.250.221	149.961.342.703
Tăng trong năm	474.000.000	7.587.574.074	-	-	8.061.574.074
Mua trong năm	474.000.000	7.587.574.074	-	-	8.061.574.074
Giảm trong năm	-	2.199.533.930	842.794.455	87.370.000	3.129.698.385
Thanh lý, nhượng bán	-	2.199.533.930	-	87.370.000	2.286.903.930
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	842.794.455	-	842.794.455
Số dư tại 31/12/2024	125.045.067.587	16.834.621.149	10.746.649.435	2.266.880.221	154.893.218.392
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
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 năm	6.667.303.593	1.835.436.312	1.010.474.163	451.534.856	9.964.748.924
Khấu hao trong năm	6.667.303.593	1.835.436.312	1.010.474.163	451.534.856	9.964.748.924
Giảm trong năm	-	2.199.533.930	175.582.185	87.370.000	2.462.486.115
Thanh lý, nhượng bán	-	2.199.533.930	-	87.370.000	2.286.903.930
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	175.582.185	-	175.582.185
Số dư tại 31/12/2024	42.666.380.118	3.798.378.157	6.617.741.030	1.632.386.835	54.714.886.140
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
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 31/12/2024	82.378.687.469	13.036.242.992	4.128.908.405	634.493.386	100.178.332.252

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 9.641.940.725 đồng (tại ngày 31/12/2023 là 11.881.154.655 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 66.589.400.523 đồng (tại ngày 31/12/2023 là 70.430.602.047 đồng).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2024	22.136.137.460	1.000.000.000	80.000.000	23.216.137.460
Tăng trong năm	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	22.136.137.460	1.000.000.000	80.000.000	23.216.137.460
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2024	8.291.578.864	1.000.000.000	51.999.987	9.343.578.851
Tăng trong năm	697.493.520	-	15.999.996	713.493.516
Khấu hao trong năm	697.493.520	-	15.999.996	713.493.516
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	8.989.072.384	1.000.000.000	67.999.983	10.057.072.367
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2024	13.844.558.596	-	28.000.013	13.872.558.609
Tại 31/12/2024	13.147.065.076	-	12.000.017	13.159.065.093

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 1.000.000.000 đồng (tại ngày 31/12/2023 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 năm	Giảm trong năm	31/12/2024
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	226.935.142.429	-	-	226.935.142.429
- Nhà	226.935.142.429	-	-	226.935.142.429
Giá trị hao mòn lũy kế	76.719.332.049	7.578.406.884	-	84.297.738.933
- Nhà	76.719.332.049	7.578.406.884	-	84.297.738.933
Giá trị còn lại	150.215.810.380	(7.578.406.884)	-	142.637.403.496
- Nhà	150.215.810.380	(7.578.406.884)	-	142.637.403.496

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2024 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 năm từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư là 15.305.719.072 đồng, giá vốn tương ứng với hoạt động này là 7.988.675.700 đồng.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		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 (*)	102.170.911.144	102.170.911.144	97.182.707.361	97.182.707.361
Dự án Đôn Lương Hà Nam	478.489.303	478.489.303	-	-
Công trình khác	1.643.882.478	1.643.882.478	468.400.245	468.400.245
Tổng	104.293.282.925	104.293.282.925	97.651.107.606	97.651.107.606

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

- 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 31/12/2024, 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: 38.550 m², trong đó:
 - + Ô đất thấp tầng TT-01, TT-02 và TT-03 có diện tích lần lượt 5.448 m², 3.386 m² và 6.961 m²;
 - + Lô đất HH-02A để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội 2.726,1 m²;
 - + Ô đất HH-01 để đầu tư xây dựng công trình nhà ở, dịch vụ công cộng, thương mại và văn phòng 6.247 m²;
 - + Ô đất NT để xây dựng nhà trẻ, mẫu giáo 4.033 m²;
 - + Còn lại đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật 9.749 m².
- Vốn đầu tư của dự án khoảng 1.875,623 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư khoảng 392 tỷ đồng (chiếm khoảng 20,9% tổng vốn đầu tư), còn lại khoảng 1.483,623 tỷ đồng là vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác.
- Tiến độ thực hiện: Đến quý IV/2025.

Đến ngày 31/12/2024, 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 hoàn tất thủ tục công tác GPMB đối với phần diện tích đất công do UBND Phường Trung Văn quản lý và xin xác nhận hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và một số các công việc cần thiết khác của Dự án.

Đối với hạng mục nhà ở xã hội tại ô đất HH02A đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đã bàn giao nhà ở cho người mua nhà.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			1.800.000.000	-	1.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	30,00%	30,00%	1.800.000.000	-	1.800.000.000	-
Tổng			1.800.000.000	-	1.800.000.000	-
	Tỷ lệ		31/12/2024		01/01/2024	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư dài hạn khác			6.116.100.000	11.196.100.000	11.196.100.000	(6.580.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân (i)			-	-	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 (ii)			-	-	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	-
Tổng			6.116.100.000	(*) (5.500.000.000)	11.196.100.000	(*) (6.580.000.000)

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

(i) Trong năm, Công ty thoái vốn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 16/2024/NQ-HDQT ngày 07/8/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc phê duyệt phương án thoái vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân;

(ii) Trong năm, Công ty thoái vốn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5 theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2024/NQ-HDQT ngày 25/11/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc phê duyệt phương án thoái vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2024	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	2.469.443.510	2.636.708.530
Tổng	2.469.443.510	2.636.708.530

5.15 Lợi thế thương mại

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi thế thương mại đầu năm	58.901.721.896	65.507.522.482
Lợi thế thương mại tăng trong năm	-	281.311.264
Lợi thế thương mại phân bổ trong năm	(6.605.800.586)	(6.887.111.850)
Lợi thế thương mại cuối năm	52.295.921.310	58.901.721.896

(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*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	331.518.608.449	331.518.608.449	283.023.594.010	283.023.594.010
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4.2	-	-	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	8.774.178.012	8.774.178.012	8.665.253.791	8.665.253.791
Công ty Cổ phần VNINVEST - Đầu tư và Xây dựng Đô thị	18.039.304.850	18.039.304.850	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
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.5	31.955.586.543	31.955.586.543	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng SAMCONS Việt Nam	48.785.107.635	48.785.107.635	-	-
Các đối tượng khác	210.407.803.557	210.407.803.557	232.987.419.488	232.987.419.488
Tổng	331.518.608.449	331.518.608.449	283.023.594.010	283.023.594.010

Trong đó:

Phải trả các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

444.696.014	444.696.014	5.271.895.157	5.271.895.157
-------------	-------------	---------------	---------------

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.17 Người mua ứng tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024	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
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	192.380.760.066	-
Các đối tượng khác	1.274.878.892	10.298.180.136
Tổng	212.874.131.154	29.516.672.332

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

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2024
Phải nộp	18.034.852.937	33.737.076.941	34.149.634.860	17.622.295.018
Thuế giá trị gia tăng	1.543.716.882	14.014.365.967	14.015.803.872	1.542.278.977
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.449.788.378	12.558.730.050	15.071.865.595	12.936.652.833
Thuế thu nhập cá nhân	915.842.445	1.892.463.985	2.130.853.603	677.452.827
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2.528.575.509	2.528.575.509	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	125.505.232	2.742.941.430	402.536.281	2.465.910.381
Phải thu	2.901.060.319	2.900.589.207	-	471.112
Thuế XNK	2.406.336.000	2.406.336.000	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	494.724.319	494.253.207	-	471.112

5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	9.386.449.589	33.183.640.628
Trích trước chi phí công trình	8.703.195.324	32.801.773.956
Chi phí phải trả khác	683.254.265	381.866.672
Tổng	9.386.449.589	33.183.640.628

5.20 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	7.885.428.633	7.749.182.197
Doanh thu cho thuê văn phòng	7.885.428.633	7.749.182.197
Dài hạn	120.538.125.000	127.234.687.500
Doanh thu cho thuê văn phòng	120.538.125.000	127.234.687.500
Tổng	128.423.553.633	134.983.869.697

*Trong đó:**Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan**(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)**127.234.687.500**133.931.250.000*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.21 Phải trả khác

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	54.740.128.823	42.859.041.556
Kinh phí công đoàn	404.888.783	440.448.053
Bảo hiểm xã hội	1.625.000	
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.180.900.993	1.630.362.324
Bảo hiểm y tế	292.500	
Bảo hiểm thất nghiệp	130.000	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	52.152.291.547	40.788.231.179
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>10.633.148.304</i>	<i>1.370.031.804</i>
<i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (i)</i>	<i>22.760.935.262</i>	<i>21.408.071.754</i>
<i>Công ty cổ phần Thành Công E&C (ii)</i>	<i>10.127.590.727</i>	<i>10.127.590.727</i>
<i>Thù lao HĐQT, BKS, Thường Ban điều hành</i>	<i>1.063.200.000</i>	<i>1.289.050.000</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>7.567.417.254</i>	<i>6.593.486.894</i>
Dài hạn	1.339.160.000	1.469.790.000
Phải trả dài hạn khác	1.339.160.000	1.469.790.000
Tổng	56.079.288.823	44.328.831.556

Trong đó:

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.22 Vay và nợ tài chính

Đơn vị tính: VND

	Phát sinh trong năm						Số có khả năng trả nợ
	31/12/2024		01/01/2024		Giảm	Giá trị	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm			
Vay ngắn hạn	183.308.012.455	183.308.012.455	275.024.178.639	296.447.097.375	204.730.931.191	204.730.931.191	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGDI (1)	183.308.012.455	183.308.012.455	252.139.662.311	210.658.484.628	141.826.834.772	141.826.834.772	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	-	-	12.884.516.328	75.788.612.747	62.904.096.419	62.904.096.419	
Ngân hàng TMCP An Bình	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	
Vay dài hạn đến hạn trả	1.442.913.636	1.442.913.636	1.442.913.636	891.550.000	891.550.000	891.550.000	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGDI (2)	251.363.636	251.363.636	251.363.636	200.000.000	200.000.000	200.000.000	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGDI (3)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (4)	191.550.000	191.550.000	191.550.000	191.550.000	191.550.000	191.550.000	
Vay dài hạn	2.562.906.989	2.562.906.989	-	1.442.913.636	4.005.820.625	4.005.820.625	
- Dưới 60 tháng							
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGDI (2)	-	-	-	251.363.636	251.363.636	251.363.636	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGDI (3)	2.227.694.489	2.227.694.489	-	1.000.000.000	3.227.694.489	3.227.694.489	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (4)	335.212.500	335.212.500	-	191.550.000	526.762.500	526.762.500	
Tổng	187.313.833.080	187.313.833.080	276.467.092.275	298.781.561.011	209.628.301.816	209.628.301.816	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.22 Vay và nợ tài chính (Tiếp theo)

(1): Gồm các hợp đồng:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/913/HĐTD ngày 26/11/2024 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 200.000.000.000 đồng. Mục đích: bổ sung vốn lưu động (bao gồm cho vay ngắn hạn, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp của Khách hàng). Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất: được quy định xác định theo từng hợp đồng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ, Biện pháp bảo đảm: Theo các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm có/thể chấp/bảo lãnh/ký quỹ được giao kết giữa 2 bên;
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/16591918/HĐTD ngày 06/12/2024 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: Bổ sung vốn lưu động bao gồm cho vay ngắn hạn, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp của khách hàng đối với các công trình do Công ty TNHH KM Cam Ranh làm chủ đầu tư; Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/09/2025; 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;
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2024/16591918/HĐTD ngày 06/12/2024 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 100 tỷ đồng; Mục đích: Bổ sung vốn lưu động bao gồm cho vay ngắn hạn, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp của khách hàng đối với các công trình do Công ty Cổ phần Bất động sản Taseco làm chủ đầu tư (chỉ cấp tín dụng đối với các công trình/dự án do BIDV tài trợ vốn); Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/09/2025; 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): Hợp đồng tín dụng số 02/2022/913/HĐTD ngày 12/08/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1. Số tiền vay: 751.363.636 đồng. Mục đích vay: Thanh toán một phần giá trị phương án đầu tư mua xe ô tô 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 ô tô Fortuner K 2022 model IMP GUN165L-SUTSXU.
- (3): Hợp đồng tín dụng số 01/2023/913/HĐTD ngày 05/4/2022 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4; Hạn mức vay: 9.250.000.000 đồng; Mục đích vay: cho vay các chi phí hợp lý để thực hiện dự án cải tạo, sửa chữa tòa nhà Icon4 Tower; Thời gian vay tối đa 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên theo hợp đồng này; Lãi suất cho vay thả nổi, điều chỉnh 06 tháng/lần và được xác định vào ngày làm việc đầu tiên tháng 1 và tháng 7 hàng năm. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các tài sản là các sản phẩm thuộc tòa nhà Icon4 tại số 243A La Thành, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội theo các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được giao kết giữa 2 bên.
- (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 09 - DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2023	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 trước	-	-	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)
Số dư tại 31/12/2023	640.000.000.000	38.420.729.455	70.945.410.376	128.441.621.161	877.807.760.992
Số dư tại 01/01/2024	640.000.000.000	38.420.729.455	70.945.410.376	128.441.621.161	877.807.760.992
Lãi trong năm nay	-	-	19.544.152.048	17.248.900.369	36.793.052.417
Thanh lý công ty con (i)	-	-	-	(7.829.148.932)	(7.829.148.932)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(678.610.000)	(152.390.000)	(831.000.000)
Chia trả cổ tức (ii)	-	-	(32.000.000.000)	(15.226.995.000)	(47.226.995.000)
Số dư tại 31/12/2024	640.000.000.000	38.420.729.455	57.810.952.424	122.481.987.598	858.713.669.477

Đơn vị tính: VND

(i) Trong năm, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 30/01/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt chủ trương. Đồng thời, Công ty chấm dứt các nội dung cam kết trả nợ thay Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global từ ngày 30/01/2024 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1 tại Công văn số 562/2023/CV-ICON4 ngày 12/12/2023 của Tổng Giám đốc Công ty;

(ii) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/5/2024 đã thông qua phương án phân phối cổ tức năm 2023 số tiền 32.000.000.000 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	464.000.000.000	464.000.000.000
Đoàn Thị Phương Thảo	128.000.000.000	128.000.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	48.000.000.000	48.000.000.000
Tổng	640.000.000.000	640.000.000.000

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	640.000.000.000	640.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	640.000.000.000	640.000.000.000
Lợi nhuận đã chia	32.000.000.000	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	64.000.000	64.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	64.000.000	64.000.000
Cổ phiếu phổ thông	64.000.000	64.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	64.000.000	64.000.000
Cổ phiếu phổ thông	64.000.000	64.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	22.401.038.073	15.302.835.787
Doanh thu cung cấp dịch vụ	49.560.548.846	57.964.350.593
Doanh thu hoạt động xây dựng	822.838.234.924	1.300.850.782.256
Doanh thu bán hàng hóa	40.413.643.110	29.965.906.687
Doanh thu hoạt động khác	2.356.213.847	9.332.476.483
Tổng	937.569.678.800	1.413.416.351.806

Trong đó:

Doanh thu với các bên liên quan:

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

215.944.366.911

489.884.159.794

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	7.988.675.700	14.772.438.951
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	37.210.460.460	38.332.595.345
Giá vốn hoạt động xây dựng	768.552.822.524	1.220.236.841.932
Giá vốn bán hàng hóa	39.124.030.051	29.118.965.939
Giá vốn hoạt động khác	2.053.673.797	8.791.763.932
Tổng	854.929.662.532	1.311.252.606.099

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.654.063.133	14.236.123.190
Lãi bán hàng trả chậm	7.833.483.740	11.588.125.019
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	79.680.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	62.272.093
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	10.000.000	-
Tổng	20.577.226.873	25.886.520.302

Trong đó:

Doanh thu tài chính với các bên liên quan:

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

9.148.097.145	18.163.051.529
---------------	----------------

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền vay	8.992.918.813	10.045.469.315
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	412.313.557	5.272.696.889
Dự phòng đầu tư tài chính	-	1.080.000.000
Tổng	9.405.232.370	16.398.166.204

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí bán hàng	245.850.000	-
Chi phí bằng tiền khác	245.850.000	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	40.956.094.166	40.654.525.026
Chi phí nhân viên quản lý	21.658.432.472	19.306.355.429
Chi phí đồ dùng văn phòng	809.880.104	837.141.304
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.363.040.733	3.088.306.319
Thuế phí và lệ phí	606.229.688	1.056.596.680
Chi phí dự phòng	1.433.348.907	1.007.433.461
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.808.091.595	4.149.033.371
Chi phí bằng tiền khác	4.711.252.975	4.322.546.612
Phân bổ Lợi thế thương mại	4.561.681.328	6.887.111.850
Tổng	41.201.944.166	40.654.525.026

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu nhập khác		
Thu thanh lý công cụ dụng cụ	-	4.545.455
Thu phạt hợp đồng	257.664.339	215.960.637
Thu thanh lý tài sản	62.981.820	-
Thu nhập khác	113.606.385	603.272.269
Tổng	434.252.544	823.778.361
Chi phí khác		
Lãi chậm nộp thuế, phạt vi phạm về thuế	2.495.072.501	54.823.465
Phạt vi phạm hợp đồng	444.279.280	25.200.000
Chi phí khác	380.354.066	400.817.007
Tổng	3.319.705.847	480.840.472
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(2.885.453.303)	342.937.889

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế	12.764.295.865	15.148.690.816
Tổng	12.764.295.865	15.148.690.816

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	167.265.020	638.404.866
Tổng	167.265.020	638.404.866

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	36.793.052.417	55.553.416.986
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	17.248.900.369	21.426.389.580
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>678.610.000</i>	<i>879.908.629</i>
<i>Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát không trực tiếp điều hành, thường Ban điều hành</i>	<i>678.610.000</i>	<i>879.908.629</i>
Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	18.865.542.048	33.247.118.777
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	64.000.000	64.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	295	519

Tại ngày Báo cáo, Công ty đã ước tính số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được phân bổ để chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát không trực tiếp điều hành và thường ban quản lý điều hành. Quyết định cuối cùng thuộc về Đại hội đồng cổ đông của Công ty, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể thay đổi.

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	99.265.854.205	56.489.155.918
Chi phí nhân công	30.125.353.676	25.754.204.096
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.256.649.324	35.257.095.822
Chi phí dự phòng	15.260.535.591	1.007.433.461
Chi phí dịch vụ mua ngoài	682.739.268.851	1.240.262.800.972
Chi phí khác bằng tiền	8.009.266.087	11.697.343.387
Tổng	853.656.927.734	1.370.468.033.656

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư du lịch sinh thái quốc tế	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Taseco Invest	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Yên Bình	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư TAH	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ hàng không Taseco	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ hàng không Taseco Đà Nẵng	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ hàng không Taseco Sài Gòn	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư truyền thông Taseco	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần suất ăn hàng không Việt Nam	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư khai thác nhà ga Quốc tế Đà Nẵng	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH hàng miễn thuế Jalux Taseco	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ hàng không Taseco Phú Quốc	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hà Linh	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng hóa Hàng không Việt Nam	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Tây Hà	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Giao nhận hàng không AAL	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trảng An	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây	Công ty liên quan
Công ty TNHH quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TDH Hà Nội	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	Công ty liên kết

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này

Ảnh hưởng đáng kể

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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

Giao dịch với cổ đông và nhân sự chủ chốt

Lương, thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	Lương và thù lao	2.809.971.921	2.508.803.355

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị		348.000.000	448.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Chủ tịch HĐQT (Bỏ nhiệm ngày 15/5/2024)	37.500.000	-
Ông Đào Tiến Dương	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 15/5/2024)	46.500.000	184.000.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên	96.000.000	96.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên	96.000.000	96.000.000
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Thù lao thành viên Ban Kiểm soát		144.000.000	144.000.000
Bà Trần Thị Loan	Trưởng BKS	96.000.000	96.000.000
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên BKS	24.000.000	24.000.000
Bà Vũ Thị Khánh Hà	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 15/5/2024)	9.000.000	24.000.000
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên BKS (Bỏ nhiệm ngày 15/5/2024)	15.000.000	-
Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác		2.317.971.921	1.916.803.355
Ông Nguyễn Đức Lai	Tổng Giám đốc	893.062.500	858.565.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 01/11/2024)	137.933.333	-
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng Giám đốc	644.100.000	639.850.000
Bà Phạm Thị Kiều Trang	Kế toán trưởng Người công bố thông tin	642.876.088	418.388.355

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Bán hàng			215.944.366.911	489.884.159.794
Công ty Cổ phần Quản lý BDS Quốc tế	Cùng Công ty mẹ	Dịch vụ	225.964.420	452.180.252
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Thi công	215.718.402.491	489.431.979.542
Mua hàng			3.715.906.226	6.907.129.062
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thuê xe	318.181.820	318.181.820
Công ty Cổ phần Quản lý BDS Quốc tế	Cùng Công ty mẹ	Phí dịch vụ	3.291.245.137	6.552.280.573
Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	Mua dịch vụ	36.666.669	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Mua dịch vụ	69.812.600	-
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Cùng Công ty mẹ	Mua dịch vụ	-	36.666.669
Cho vay			-	13.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Cho vay	-	13.000.000.000
Thu hồi gốc cho vay			-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thu hồi gốc vay	-	10.000.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính			9.148.097.145	18.163.051.529
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Lãi cho vay	5.929.569.863	6.574.931.510
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	Công ty mẹ	Lãi chậm thanh toán	3.218.527.282	11.588.120.019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng			379.905.520.173	327.409.355.033
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Thi công	379.905.520.173	327.409.355.033
Phải thu ngắn hạn khác			11.868.710.293	11.777.851.043
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Lãi chậm trả	11.868.710.293	11.588.125.019
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Lãi cho vay	-	189.726.024
Phải thu dài hạn khác			11.358.610.957	10.139.315.070
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Lãi cho vay	11.358.610.957	10.139.315.070
Phải thu về cho vay			128.000.000.000	132.200.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Cho vay	128.000.000.000	132.200.000.000
Phải trả người bán			444.696.014	5.271.895.157
Công ty Cổ phần ĐT &XD số 4.2	Công ty liên kết	Mua hàng	-	4.532.908.022
Công ty Cổ phần Quản lý BDS Quốc tế	Cùng Công ty mẹ	Mua hàng	444.696.014	713.587.135
Công ty Cổ phần Đầu tư BDS 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
Người mua ứng tiền trước			192.380.760.066	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	Công ty mẹ	Thi công	192.380.760.066	-
Doanh thu chưa thực hiện			127.234.687.500	133.931.250.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thuê văn phòng dài hạn	127.234.687.500	133.931.250.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

7.2 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 như sau:

	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ và bán hàng	Kinh doanh bất động sản	Tổng
DOANH THU				
Doanh thu thuần	822.838.234.924	92.330.405.803	22.401.038.073	937.569.678.800
Giá vốn	(768.552.822.524)	(80.344.992.668)	(6.031.847.340)	(854.929.662.532)
Lợi nhuận gộp	54.285.412.400	11.985.413.135	16.369.190.733	82.640.016.268
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	54.285.412.400	11.985.413.135	16.369.190.733	82.640.016.268
Lãi tiền gửi				20.577.226.873
Chi phí tài chính				(9.405.232.370)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				-
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng				(41.201.944.166)
Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD				(2.885.453.303)
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(12.931.560.885)
Lợi nhuận trong năm				36.793.052.417

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 như sau:

	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ và bán hàng	Kinh doanh bất động sản	Tổng
DOANH THU				
Doanh thu	1.300.850.782.256	97.262.733.763	15.302.835.787	1.413.416.351.806
Giá vốn	(1.220.236.841.932)	(76.243.325.216)	(14.772.438.951)	(1.311.252.606.099)
Lợi nhuận gộp	80.613.940.324	21.019.408.547	530.396.836	102.163.745.707
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	80.613.940.324	21.019.408.547	530.396.836	102.163.745.707
Lãi tiền gửi				25.886.520.302
Chi phí tài chính				(16.398.166.204)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng				(40.654.525.026)
Lợi nhuận khác				342.937.889
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(15.787.095.682)
Lợi nhuận trong năm				55.553.416.986

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ và bán hàng	Kinh doanh bất động sản	Tổng
TÀI SẢN				
Phải thu khách hàng	468.269.055.494	3.351.792.387	-	471.620.847.881
Bất động sản đầu tư	-	-	142.637.403.496	142.637.403.496
Hàng tồn kho	161.269.615.893	-	-	161.269.615.893
Trả trước người bán	190.817.263.107	1.505.992.891	3.969.682.940	196.292.938.938
Tài sản không phân bổ				853.481.327.010
Tổng tài sản				1.825.302.133.218
NỢ PHẢI TRẢ				
Phải trả người bán	307.258.065.367	2.759.873.658	1.853.415.321	311.871.354.346
Người mua trả tiền trước	102.341.490.606	908.591.210	-	103.250.081.816
Doanh thu chưa thực hiện	-	-	128.423.553.633	128.423.553.633
Vay và nợ thuê tài chính	183.308.012.455	4.005.820.625	-	187.313.833.080
Nợ phải trả không thể phân bổ				235.729.640.866
Tổng nợ phải trả				966.588.463.741

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

	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ và bán hàng	Kinh doanh bất động sản	Tổng
TÀI SẢN				
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
Tổng tài sản				1.639.686.761.461
NỢ PHẢI TRẢ				
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
Tổng nợ phải trả				761.879.000.469

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Bé Thị Trà

Phạm Thị Kiều Trang

Nguyễn Đức Lai

