

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 24/01/2025 tại đường dẫn: www.icon4.com.vn.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 4/2024

- Văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ năm trước

Đại diện tổ chức
Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4
Quý IV/2024



Hà Nội, tháng 01 năm 2025

CÔNG TY CỔ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
Bảng Cân đối kế toán riêng	4
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	7 - 8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	9 - 40

CÔNG TY CỔ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 trình bày trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán 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, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 22/12/2020 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 10/10/2022 về việc tăng vốn điều lệ.

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

Tên viết tắt: ICON4.

Vốn điều lệ theo 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)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		734.018.856.370	612.002.440.596
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	10.225.177.863	47.375.276.520
1. Tiền	111		10.225.177.863	8.187.132.112
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	39.188.144.408
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	10.000.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	-	10.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		578.657.340.961	393.385.268.252
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	307.129.051.854	346.658.059.670
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	232.846.512.073	11.405.682.939
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	43.093.976.044	38.641.115.124
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.412.199.010)	(3.319.589.481)
IV. Hàng tồn kho	140		144.560.666.810	160.278.213.827
1. Hàng tồn kho	141	5.6	144.560.666.810	160.278.213.827
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		575.670.736	963.681.997
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	575.199.624	960.070.542
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	471.112	3.611.455
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		598.475.458.519	622.069.500.812
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		14.356.153.800	14.337.653.800
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	14.356.153.800	14.337.653.800
II. Tài sản cố định	220		92.789.980.408	101.228.085.300
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	79.875.086.330	87.612.662.542
- Nguyên giá	222		120.284.836.332	122.571.740.262
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.409.750.002)	(34.959.077.720)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	12.914.894.078	13.615.422.758
- Nguyên giá	228		22.770.855.354	22.770.855.354
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(9.855.961.276)	(9.155.432.596)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	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		103.472.423.997	97.458.176.961
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	103.472.423.997	97.458.176.961
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	241.027.500.000	252.602.500.000
1. Đầu tư vào Công ty con	251		241.027.500.000	248.602.500.000
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		1.800.000.000	1.800.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5.500.000.000	10.580.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(7.300.000.000)	(8.380.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.191.996.818	6.227.274.371
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	2.256.693.098	4.158.039.395
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.13	1.935.303.720	2.069.234.976
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		1.332.494.314.889	1.234.071.941.408

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		591.038.365.733	484.556.934.616
I. Nợ ngắn hạn	310		468.272.546.244	353.694.436.991
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	136.102.782.419	181.377.970.163
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	128.687.503.993	20.095.028.855
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	7.121.280.653	4.170.853.408
4. Phải trả người lao động	314		3.454.503.654	3.376.049.710
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	4.541.146.699	4.232.351.699
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	7.003.428.632	6.867.182.197
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	44.023.419.428	41.957.426.709
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	135.045.141.514	89.379.234.998
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.293.339.252	2.238.339.252
II. Nợ dài hạn	330		122.765.819.489	130.862.497.625
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.18	120.538.125.000	127.234.687.500
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	-	148.752.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	2.227.694.489	3.479.058.125
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		741.455.949.156	749.515.006.792
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.21	741.455.949.156	749.515.006.792
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		640.000.000.000	640.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		640.000.000.000	640.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		38.420.729.455	38.420.729.455
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		63.035.219.701	71.094.277.337
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		39.094.277.337	43.845.346.580
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		23.940.942.364	27.248.930.757
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		1.332.494.314.889	1.234.071.941.408

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 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 RIÊNG

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý IV/2024	Năm 2024	Quý IV/2023	Năm 2023
			VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	178.080.278.033	279.502.860.072	181.125.240.680	417.590.459.452
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và						
3. cung cấp	10	6.1	178.080.278.033	279.502.860.072	181.125.240.680	417.590.459.452
dịch vụ (10 = 01-02)						
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	165.968.625.527	247.230.166.067	162.929.037.919	377.118.651.587
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		12.111.652.506	32.272.694.005	18.196.202.761	40.471.807.865
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	16.514.097.025	21.436.731.026	14.675.800.008	21.411.050.358
7. Chi phí tài chính	22	6.4	926.883.418	4.065.577.228	2.898.089.474	11.803.361.239
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		926.883.418	4.065.577.228	1.818.089.474	6.223.361.239
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	6.249.536.659	19.164.302.640	5.813.245.065	18.528.945.008
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		21.449.329.454	30.479.545.163	24.160.668.230	31.550.551.976
11. Thu nhập khác	31	6.6	63.002.239	122.145.284	1.270.657	112.109.782
12. Chi phí khác	32	6.6	2.279.197.949	2.838.625.368	93.830.089	147.967.339
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(2.216.195.710)	(2.716.480.084)	(92.559.432)	(35.857.557)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		19.233.133.744	27.763.065.079	24.068.108.798	31.514.694.419
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	1.956.396.833	3.168.191.459	1.902.090.638	3.558.832.406
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	33.482.814	133.931.256	33.482.814	133.931.256
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		17.243.254.097	24.460.942.364	22.132.535.346	27.821.930.757

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025
Tổng Giám đốc

Bế Thị Trà

Phạm Thị Kiều Trang



Nguyễn Đức Lai

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(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		27.763.065.079	31.514.694.419
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		16.016.511.776	33.882.604.318
- Các khoản dự phòng	03		1.092.609.529	2.087.433.461
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(21.499.712.846)	(16.911.050.358)
- Chi phí lãi vay	06		4.065.577.228	6.223.361.239
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		27.438.050.766	56.797.043.079
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(177.255.797.840)	(49.930.472.305)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		15.717.547.017	14.308.749.984
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		62.055.797.928	(41.466.826.487)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.286.217.215	455.950.691
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.065.577.228)	(6.223.361.239)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.558.832.406)	(9.289.206.299)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(465.000.000)	(465.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(77.847.594.548)	(35.813.122.576)
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		(6.014.247.036)	(17.284.269.265)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		62.981.820	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		10.000.000.000	10.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(58.815.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		11.575.000.000	10.312.500.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.446.418.227	16.092.405.934
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		28.070.153.011	(39.694.363.331)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(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
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		174.663.229.677	202.550.156.623
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(130.248.686.797)	(164.000.540.059)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(31.787.200.000)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		12.627.342.880	38.549.616.564
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(37.150.098.657)	(36.957.869.343)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		47.375.276.520	84.333.145.863
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	10.225.177.863	47.375.276.520

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu


Bé Thị Trà

Kế toán trưởng


Phạm Thị Kiều Trang

Tổng Giám đốc



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 22/12/2020 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 10/10/2022 về việc tăng vốn điều lệ.

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

Tên viết tắt: ICON4.

Vốn điều lệ theo 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 của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 37 người (Tại ngày 31/12/2023 là 34 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty 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 riêng 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 theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 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 đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

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

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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.

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.

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 con, Công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 phải trả khác.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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*****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:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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; hoãn nộp tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

Các bên liên quan

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

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

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	379.469.239	103.149.836
Tiền gửi ngân hàng	9.845.708.624	8.083.982.276
Các khoản tương đương tiền	-	39.188.144.408
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	-	39.188.144.408
Tổng	10.225.177.863	47.375.276.520

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Tổng	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000

5.3. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	307.129.051.854	346.658.059.670
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 CP Đầu tư Bất động sản TASECO	226.813.728.595	251.217.097.460
Các đối tượng khác	63.701.898.834	77.980.830.331
Tổng	307.129.051.854	346.658.059.670
<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>226.816.955.376</i>	<i>251.217.097.460</i>

5.4. Trả trước cho người bán

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	232.846.512.073	11.405.682.939
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	103.674.634.267	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	9.574.359.030	-
Công ty Cổ phần FECON	72.019.059.536	-
Công ty Cổ phần Cây xanh Phúc Lộc Thanh Hóa	-	1.739.336.586
Công ty TNHH Hồng Đạt	9.526.572.000	-
Các đối tượng khác	38.051.887.240	9.666.346.353
Tổng	232.846.512.073	11.405.682.939
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước người bán là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>103.674.634.267</i>	<i>-</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.5. Phải thu ngắn hạn 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	43.093.976.044	-	38.641.115.124	-
Ký cược, ký quỹ	79.999.300	-	-	-
Tạm ứng	16.606.685.128	-	20.877.767.320	-
Phải thu khác	26.407.291.616	-	17.763.347.804	-
<i>Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (cổ tức)</i>	-	-	1.700.000.000	-
<i>Công ty cổ phần xây dựng IKCONS (cổ tức)</i>	10.200.000.000	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO</i>	5.808.957.223	-	5.318.644.424	-
<i>Phải thu khác</i>	10.398.334.393	-	10.744.703.380	-
Dài hạn	14.356.153.800	-	14.337.653.800	-
Ký cược, ký quỹ	14.356.153.800	-	14.337.653.800	-
Tổng	57.450.129.844	-	52.978.768.924	-
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>16.008.957.823</i>	-	<i>7.018.644.424</i>	-
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>				

5.6. 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	3.816.469.872	-	3.750.994.872	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	140.744.196.938	-	156.527.218.955	-
Tổng	144.560.666.810	-	160.278.213.827	-

5.7. Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	575.199.624	960.070.542
Chi phí công cụ dụng cụ	13.875.681	40.875.932
Chi phí chờ phân bổ	561.323.943	919.194.610
Dài hạn	2.256.693.098	4.158.039.395
Công cụ dụng cụ xuất dùng	349.464.988	546.947.926
Chi phí sửa chữa lớn	1.123.115.132	3.387.402.312
Chi phí trả trước dài hạn khác	784.112.978	223.689.157
Tổng	2.831.892.722	5.118.109.937

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2024	109.998.161.252	7.890.814.586	2.935.894.092	1.746.870.332	122.571.740.262
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	2.199.533.930	-	87.370.000	2.286.903.930
Thanh lý, nhượng bán	-	2.199.533.930	-	87.370.000	2.286.903.930
Số dư tại 31/12/2024	109.998.161.252	5.691.280.656	2.935.894.092	1.659.500.332	120.284.836.332
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2024	28.329.535.920	3.834.300.498	2.053.130.211	742.111.091	34.959.077.720
Tăng trong năm	6.184.282.200	926.203.824	192.603.036	434.487.152	7.737.576.212
Khấu hao trong năm	6.184.282.200	926.203.824	192.603.036	434.487.152	7.737.576.212
Giảm trong năm	-	2.199.533.930	-	87.370.000	2.286.903.930
Thanh lý, nhượng bán	-	2.199.533.930	-	87.370.000	2.286.903.930
Số dư tại 31/12/2024	34.513.818.120	2.560.970.392	2.245.733.247	1.089.228.243	40.409.750.002
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2024	81.668.625.332	4.056.514.088	882.763.881	1.004.759.241	87.612.662.542
Tại 31/12/2024	75.484.343.132	3.130.310.264	690.160.845	570.272.089	79.875.086.330

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 2.960.432.701 đồng (tại ngày 31/12/2023 là 5.199.646.631 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 65.698.344.922 đồng (tại ngày 31/12/2023 là 69.342.709.942 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu	TSCĐ vô hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2024	21.690.855.354	1.000.000.000	80.000.000	22.770.855.354
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	<u>21.690.855.354</u>	<u>1.000.000.000</u>	<u>80.000.000</u>	<u>22.770.855.354</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2024	8.103.432.609	1.000.000.000	51.999.987	9.155.432.596
Tăng trong năm	684.528.684	-	15.999.996	700.528.680
Khấu hao trong năm	684.528.684	-	15.999.996	700.528.680
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	<u>8.787.961.293</u>	<u>1.000.000.000</u>	<u>67.999.983</u>	<u>9.855.961.276</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2024	<u>13.587.422.745</u>	-	<u>28.000.013</u>	<u>13.615.422.758</u>
Tại 31/12/2024	<u>12.902.894.061</u>	-	<u>12.000.017</u>	<u>12.914.894.078</u>

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).

5.10. 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
a. 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 sản 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 6.031.847.340 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.11 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
Dự án Đôn Lương Hà Nam	478.489.303	478.489.303	-	-
Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu (i)	102.170.911.144	102.170.911.144	97.182.707.361	97.182.707.361
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	823.023.550	823.023.550	275.469.600	275.469.600
Tổng	103.472.423.997	103.472.423.997	97.458.176.961	97.458.176.961

(i): 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 4

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		31/12/2024		01/01/2024		Đơn vị tính: VND
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
Đầu tư vào Công ty con			241.027.500.000				
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	51,0%	51,0%	51.000.000.000	-	248.602.500.000	-	-
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	66,27%	66,27%	190.027.500.000	-	190.027.500.000	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global (i)	50,50%	0,00%	-	-	7.575.000.000	-	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			1.800.000.000	(1.800.000.000)	1.800.000.000	(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	30,0%	30,0%	1.800.000.000	(1.800.000.000)	1.800.000.000	(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
Đầu tư dài hạn khác			5.500.000.000	(5.500.000.000)	10.580.000.000	(6.580.000.000)	(6.580.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân (ii)	4,0%	4,0%	-	-	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)	(5.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5 (iii)	0,00%	0,00%	-	-	1.080.000.000	(1.080.000.000)	(1.080.000.000)
Tổng			248.327.500.000	(7.300.000.000)	260.982.500.000	(8.380.000.000)	(8.380.000.000)

(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): 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-HĐQT 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;

(iii): 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-HĐQT 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;

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

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

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

5.13 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dài hạn	1.935.303.720	2.069.234.976
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.935.303.720	2.069.234.976
Tổng	1.935.303.720	2.069.234.976

5.14 Phải trả người bán

	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	136.102.782.419	136.102.782.419	183.684.958.001	183.684.958.001
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 Đầu tư Bất động sản Taseco	-	-	17.600.000	17.600.000
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	19.051.163.994	19.051.163.994	2.306.987.838	2.306.987.838
Các đối tượng khác	116.409.141.244	116.409.141.244	174.887.168.958	174.887.168.958
Tổng	136.102.782.419	136.102.782.419	183.684.958.001	183.684.958.001
<i>Trong đó:</i>				
Phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	19.495.860.008	19.495.860.008	7.578.882.995	7.578.882.995

5.15 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 Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thành An 386 - Công trình 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	108.592.494.563	-
Các đối tượng khác	876.517.234	876.536.659
Tổng	128.687.503.993	20.095.028.855
<i>Trong đó:</i>		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	108.592.494.563	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.16 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	4.170.853.408	12.436.340.013	9.485.912.768	7.121.280.653
Thuế giá trị gia tăng	380.157.673	5.049.347.421	4.020.810.778	1.408.694.316
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.558.832.406	3.168.191.459	3.558.832.406	3.168.191.459
Thuế thu nhập cá nhân	229.779.340	981.560.924	1.009.434.524	201.905.740
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	881.810.777	881.810.777	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.083.989	2.355.429.432	15.024.283	2.342.489.138
Phải thu	3.611.455	3.140.343	-	471.112
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.611.455	3.140.343	-	471.112

5.17 Chi phí phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	4.541.146.699	4.232.351.699
Trích trước chi phí công trình	3.950.485.027	3.950.485.027
Chi phí phải trả khác	590.661.672	281.866.672
Tổng	4.541.146.699	4.232.351.699

5.18 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	7.003.428.632	6.867.182.197
Doanh thu cho thuê văn phòng	7.003.428.632	6.867.182.197
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	127.541.553.632	134.101.869.697
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	133.931.250.000	133.931.250.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.19 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	44.023.419.428	41.957.426.709
Kinh phí công đoàn	392.428.783	418.553.053
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.180.900.993	1.616.202.324
Các khoản phải trả, phải nộp khác	41.450.089.652	39.922.671.332
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>865.148.304</i>	<i>652.348.304</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 và BKS</i>	<i>1.063.200.000</i>	<i>1.256.650.000</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>6.633.215.359</i>	<i>6.478.010.547</i>
Dài hạn	-	148.752.000
Phải trả dài hạn khác	-	148.752.000
Tổng	44.023.419.428	42.106.178.709

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 Tô 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.

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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

5.20 Vay và nợ tài chính ngắn hạn

	31/12/2024		Trong năm		01/01/2024		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn	133.793.777.878	133.793.777.878	174.663.229.677	129.548.686.797	88.679.234.998	88.679.234.998	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGDI (1)	133.793.777.878	133.793.777.878	164.663.229.677	119.548.686.797	88.679.234.998	88.679.234.998	
Ngân hàng TMCP AB Bank - Chi nhánh Hà Nội	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	
Vay dài hạn đến hạn trả	1.251.363.636	1.251.363.636	1.251.363.636	700.000.000	700.000.000	700.000.000	
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	
Vay dài hạn	2.227.694.489	2.227.694.489	-	1.251.363.636	3.479.058.125	3.479.058.125	
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	
Tổng	137.272.836.003	137.272.836.003	175.914.593.313	131.500.050.433	92.858.293.123	92.858.293.123	

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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

(1): Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/913/HĐTĐTM 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 cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ được giao kết giữa 2 bên.

(2): Hợp đồng tín dụng số 02/2022/913/HĐTĐTM ngày 12/08/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 Số tiền vay: 751.363.636 đồng. Mục đích vay: Thanh toán một phần giá trị phương án đầu tư mua xe Oto Fortuner K 2022 model IMP GUNI165L-SUTSXU. Kỳ hạn vay: 36 tháng. Lãi suất: 8%/năm được áp dụng đến hết ngày 30/6/2023, sau đó thả nổi và được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của phương án đầu tư là xe Oto Fortuner K 2022 model IMP GUNI165L-SUTSXU.

(3): Hợp đồng tín dụng số 01/2023/913/HĐTĐTM 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;

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

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.21 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	Tổng
Số dư tại 01/01/2023	640.000.000.000	38.420.729.455	43.845.346.580	722.266.076.035
Lãi trong năm trước	-	-	27.821.930.757	27.821.930.757
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(465.000.000)	(465.000.000)
Thù lao HĐQT không kiêm nhiệm	-	-	(108.000.000)	(108.000.000)
Số dư tại 31/12/2023	640.000.000.000	38.420.729.455	71.094.277.337	749.515.006.792
Số dư tại 01/01/2024	640.000.000.000	38.420.729.455	71.094.277.337	749.515.006.792
Lãi trong năm nay	-	-	24.460.942.364	24.460.942.364
Chia trả cổ tức (i)	-	-	(32.000.000.000)	(32.000.000.000)
Chia quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(520.000.000)	(520.000.000)
Số dư tại 31/12/2024	640.000.000.000	38.420.729.455	63.035.219.701	741.455.949.156

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

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.21 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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	15.305.719.072	15.302.835.787
Doanh thu cung cấp dịch vụ	49.630.095.011	51.262.521.517
Doanh thu hoạt động xây dựng	214.567.045.989	351.025.102.148
Tổng	279.502.860.072	417.590.459.452
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan:</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>216.087.001.071</i>	<i>345.669.398.734</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	6.031.847.340	17.071.601.392
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	36.148.863.172	36.722.362.482
Giá vốn hoạt động xây dựng	205.049.455.555	323.324.687.713
Tổng	247.230.166.067	377.118.651.587

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	550.445.431	2.854.905.934
Lãi chậm thanh toán	2.276.285.595	5.318.644.424
Cổ tức, lợi nhuận được chia	18.600.000.000	13.237.500.000
Lãi thanh lý đầu tư tài chính	10.000.000	
Tổng	21.436.731.026	21.411.050.358
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu tài chính với các bên liên quan:</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>20.876.285.595</i>	<i>18.556.144.424</i>

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền vay	4.065.577.228	6.223.361.239
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	4.500.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	1.080.000.000
Tổng	4.065.577.228	11.803.361.239

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 quản lý doanh nghiệp	19.164.302.640	18.528.945.008
Chi phí nhân viên quản lý	9.584.142.771	10.012.809.015
Chi phí đồ dùng văn phòng	379.858.356	321.370.500
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.523.813.794	2.253.310.423
Thuế phí và lệ phí	269.243.123	349.417.722
Chi phí dự phòng	1.092.609.529	1.007.433.461
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.903.870.139	2.324.881.869
Chi phí bằng tiền khác	3.410.764.928	2.259.722.018
Tổng	19.164.302.640	18.528.945.008

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu nhập khác		
Thu thanh lý tài sản cố định hữu hình	62.981.820	-
Thanh lý công cụ dụng cụ	-	4.545.455
Thu phạt hợp đồng	59.163.464	74.702.280
Thu nhập khác	-	32.862.047
Tổng	122.145.284	112.109.782
Chi phí khác		
Phạt thuế và chậm nộp	2.495.072.501	1.235.335
Chi phí khác	430.922.867	146.732.004
Tổng	2.838.625.368	147.967.339
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(2.716.480.084)	(35.857.557)

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	27.763.065.079	31.514.694.419
Các khoản điều chỉnh tăng	3.403.724.954	186.623.892
- <i>Phạt thuế và chậm nộp</i>	<i>2.491.048.218</i>	<i>1.235.335</i>
- <i>Chi phí không được trừ</i>	<i>912.676.736</i>	<i>185.388.557</i>
Các khoản điều chỉnh giảm	18.600.000.000	13.237.500.000
- <i>Cổ tức được chia</i>	<i>18.600.000.000</i>	<i>13.237.500.000</i>
Tổng lợi nhuận kế toán tính thuế TNDN	12.566.790.033	18.463.818.311
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	2.513.358.007	3.692.763.662
Giảm trừ thuế TNDN đã nộp đối với doanh thu bất động sản thu tiền 1 lần	(133.931.256)	(133.931.256)
Truy thu TNDN năm trước	788.764.708	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.168.191.459	3.558.832.406

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	133.931.256	133.931.256
Tổng	133.931.256	133.931.256

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	19.999.606.163	-
Chi phí nhân công	10.214.529.869	10.012.809.015
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.016.511.776	33.882.604.318
Chi phí dự phòng	1.092.609.529	1.007.433.461
Chi phí dịch vụ mua ngoài	213.213.004.322	358.933.942.707
Chi phí khác bằng tiền	4.363.680.908	3.359.644.509
Tổng	264.899.942.567	407.196.434.010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

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	2.564.051.921	2.268.803.355

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị		162.000.000	304.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 15/5/2024)	22.500.000	-
Ông Đào Tiến Dương	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 15/5/2024)	22.500.000	160.000.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên	27.000.000	36.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên	27.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên	27.000.000	36.000.000
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Thù lao thành viên Ban Kiểm soát		84.000.000	84.000.000
Bà Trần Thị Loan	Trưởng BKS	27.000.000	36.000.000
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên BKS	18.000.000	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 (Bổ nhiệm ngày 15/5/2024)	9.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco		21.000.000	-
Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác		2.267.051.921	1.880.803.355
Ông Nguyễn Đức Lai	Tổng Giám đốc	893.902.500	858.565.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/11/2024)	134.813.333	-
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng Giám đốc	649.940.000	639.850.000

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**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

7.2 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			216.087.001.071	345.669.398.734
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	Cùng Công ty mẹ	Phí dịch vụ	452.180.252	481.312.167
Công ty cổ phần xây dựng IKCONS	Công ty con	Phí dịch vụ	519.906.165	484.945.987
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Thi công	215.114.914.654	344.703.140.580
Mua hàng			48.269.400.467	50.334.722.330
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thuê xe	318.181.820	763.636.368
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	Cùng công ty mẹ	Phí dịch vụ	6.553.430.573	6.925.373.547
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	Công ty mẹ	Mua công cụ	-	16.000.000
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Công ty cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	36.666.669	86.209.512
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phúc Linh	Công ty liên quan của người nội bộ	Mua dịch vụ	-	86.363.636
Công ty Cổ phần Đầu tư Truyền Thông TASECO	Công ty cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	-	2.777.778
Công ty Cổ phần Xây dựng Ikcons	Công ty con	Thi công	41.361.121.405	42.454.361.489
Doanh thu tài chính			20.876.285.595	18.556.144.424
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con	Cổ tức được chia	12.750.000.000	12.750.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Công ty con	Cổ tức được chia	5.850.000.000	487.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Lãi cho vay	2.276.285.595	5.318.644.424

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**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

7.2 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			226.816.955.376	251.217.097.460
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Thi công	226.813.728.595	251.217.097.460
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con	Khác	3.226.781	-
Trả trước cho người bán			103.674.634.267	-
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con	Thi công	103.674.634.267	-
Phải thu khác			16.008.957.823	7.018.644.424
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	Lãi chậm trả	5.808.957.823	5.318.644.424
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Công ty con	Cổ tức	-	1.700.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con	Cổ tức	10.200.000.000	-
Phải trả người bán			19.495.860.008	7.578.882.995
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 Bất động sản Quốc tế	Cùng Công ty mẹ	Mua hàng	444.696.014	713.587.135
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ	nhận chuyển nhượng cổ phần	-	17.600.000
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Cùng công ty mẹ	Mua dịch vụ	-	4.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Truyền Thông Taseco	Cùng hệ thống	Mua dịch vụ	-	3.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con	Thi công	19.051.163.994	2.306.987.838
Người mua trả tiền trước			108.592.494.563	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	Công ty mẹ	Thi công	108.592.494.563	-
Doanh thu chưa thực hiện			133.931.250.000	133.931.250.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao	Thuê văn phòng dài hạn	133.931.250.000	133.931.250.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng 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.

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu



Bé Thị Trà

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai

C.P. / 01