

Số: 17/2025/CBTT-ICON4

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2025

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 1 năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: CC4
- Địa chỉ: 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: (024) 3.7668976
- Email: [vanphong@icon4.com.vn](mailto:vanphong@icon4.com.vn)
- Website: [icon4.com.vn](http://icon4.com.vn)

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 1/năm 2025:

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không





# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4  
Quý I/2025



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	02-03
Báo cáo tài chính riêng	04-33
<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>	<i>04-06</i>
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	<i>07</i>
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng</i>	<i>08-09</i>
<i>Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng</i>	<i>10-33</i>

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2025.

### CÔNG TY

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

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

Tên viết tắt: ICON4.

Vốn điều lệ theo 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.

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

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

Ông Nguyễn Trần Tùng	Chủ tịch HĐQT	
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên HĐQT	
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên HĐQT	
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên HĐQT	(Bổ nhiệm từ ngày 16/04/2025)
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên HĐQT	(Miễn nhiệm từ ngày 16/04/2025)

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

Ông Nguyễn Đức Lai	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Trưởng ban	(Bổ nhiệm từ ngày 16/04/2025)
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban	(Miễn nhiệm từ ngày 16/04/2025)
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên	
Bà Nguyễn Thu Thảo	Thành viên	(Bổ nhiệm từ ngày 16/04/2025)
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 16/04/2025)

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để

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


Địa chỉ: 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội


đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/03/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc 



The stamp is a red circular seal with the following text: 'S.Đ.Κ.Κ.Đ. 0100105574 - C.Đ.P.' around the top edge, 'CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4' in the center, and 'Q. ĐỐNG ĐA TP. HÀ NỘI' around the bottom edge.

**Nguyễn Đức Lai**

Tổng giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2025

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>908.304.186.825</b>	<b>733.855.012.370</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	3.193.165.738	10.225.177.863
111	1. Tiền		3.193.165.738	10.225.177.863
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>729.402.757.932</b>	<b>578.493.496.961</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	397.099.879.551	307.129.051.854
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	303.702.623.176	232.682.668.073
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	33.012.454.215	43.093.976.044
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.412.199.010)	(4.412.199.010)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	7	<b>171.565.833.136</b>	<b>144.560.666.810</b>
141	1. Hàng tồn kho		171.565.833.136	144.560.666.810
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>4.142.430.019</b>	<b>575.670.736</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	524.699.888	575.199.624
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.653.073.840	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	964.656.291	471.112

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025  
(tiếp theo)

<b>200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>594.803.638.938</b>	<b>598.475.458.519</b>
<b>210 I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>14.311.153.800</b>	<b>14.356.153.800</b>
216 1. Phải thu dài hạn khác	6	14.311.153.800	14.356.153.800
<b>220 II. Tài sản cố định</b>		<b>90.790.911.505</b>	<b>92.789.980.408</b>
221 1. Tài sản cố định hữu hình	9	77.942.017.001	79.875.086.330
222 - Nguyên giá		120.284.836.332	120.284.836.332
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(42.342.819.331)	(40.409.750.002)
227 2. Tài sản cố định vô hình	10	12.848.894.504	12.914.894.078
228 - Nguyên giá		22.883.255.354	22.770.855.354
229 - Giá trị hao mòn lũy kế		(10.034.360.850)	(9.855.961.276)
<b>230 III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>140.742.801.775</b>	<b>142.637.403.496</b>
231 - Nguyên giá		226.935.142.429	226.935.142.429
232 - Giá trị hao mòn lũy kế		(86.192.340.654)	(84.297.738.933)
<b>240 IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>104.159.250.469</b>	<b>103.472.423.997</b>
242 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		104.159.250.469	103.472.423.997
<b>250 V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>241.027.500.000</b>	<b>241.027.500.000</b>
251 1. Đầu tư vào công ty con		241.027.500.000	241.027.500.000
252 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.800.000.000	1.800.000.000
253 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.500.000.000	5.500.000.000
254 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(7.300.000.000)	(7.300.000.000)
<b>260 VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.772.021.389</b>	<b>4.191.996.818</b>
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	8	1.870.200.483	2.256.693.098
262 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30	1.901.820.906	1.935.303.720
<b>270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.503.107.825.763</b>	<b>1.332.330.470.889</b>








## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý I/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024	Lũy kế đến quý I năm 2025	Lũy kế đến quý I năm 2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	80.162.997.171	27.354.043.537	80.162.997.171	27.354.043.537
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		80.162.997.171	27.354.043.537	80.162.997.171	27.354.043.537
11	3. Giá vốn hàng bán	23	71.657.945.148	20.620.330.604	71.657.945.148	20.620.330.604
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		8.505.052.023	6.733.712.933	8.505.052.023	6.733.712.933
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	24	2.938.054	137.628.703	2.938.054	137.628.703
22	6. Chi phí tài chính	25	2.375.210.640	1.543.742.625	2.375.210.640	1.543.742.625
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>2.375.210.640</i>	<i>1.543.742.625</i>	<i>2.375.210.640</i>	<i>1.543.742.625</i>
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.037.623.675	4.328.063.096	5.037.623.675	4.328.063.096
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.095.155.762	999.535.915	1.095.155.762	999.535.915
31	9. Thu nhập khác	27	-	30.000.000	-	30.000.000
32	10. Chi phí khác	28	-	30.284.005	-	30.284.005
40	11. Lợi nhuận khác		-	(284.005)	-	(284.005)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.095.155.762	999.251.910	1.095.155.762	999.251.910
51	13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	342.400.758	171.824.369	342.400.758	171.824.369
52	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30	33.482.814	33.482.814	33.482.814	33.482.814
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		719.272.190	793.944.727	719.272.190	793.944.727

  
Bé Thị Trà  
Người lập biểu

  
Phạm Thị Kiều Trang  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Đức Lai  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2025

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý I năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.095.155.762	999.251.910
	2. Điều chỉnh cho các khoản		6.378.343.210	5.412.746.126
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		4.006.070.624	4.006.632.204
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.938.054)	(137.628.703)
06	- Chi phí lãi vay		2.375.210.640	1.543.742.625
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		7.473.498.972	6.411.998.036
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(164.681.519.990)	23.693.490.687
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(27.005.166.326)	(3.288.322.728)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		155.076.983.381	(31.936.872.142)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		436.992.351	961.593.874
14	- Tiền lãi vay đã trả		(2.375.210.640)	(1.543.742.625)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.168.191.459)	(3.558.832.406)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(520.000.000)	(465.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(34.762.613.711)	(9.725.687.304)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(429.274.801)	(910.653.333)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	7.575.000.000
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		10.202.938.054	1.837.628.703
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		9.773.663.253	8.501.975.370
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		42.454.359.612	36.413.022.404
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(24.493.556.204)	(58.180.033.529)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(3.865.075)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		17.956.938.333	(21.767.011.125)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(7.032.012.125)	(22.990.723.059)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		10.225.177.863	47.375.276.520
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	3.193.165.738	24.384.553.461



Bê Thị Trà  
Người lập biểu



Phạm Thị Kiều Trang  
Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lai  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2025

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I/2025

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

#### Hình thức sở hữu vốn

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

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

Tên viết tắt: ICON4.

Vốn điều lệ theo 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.

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

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

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

#### Chu kỳ sản xuất kinh doanh:

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

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/03/2025, Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

- (i) Ngày 24/03/2025, Công ty nhận được thông báo của Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội về việc chấm dứt hoạt động của Xí nghiệp xây dựng số 1

Tại ngày 31/03/2025, Công ty có đầu tư vào các Công ty con, công ty liên kết như sau:

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

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

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

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

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

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

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

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

#### 2.5. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

#### 2.6. Các khoản nợ phải thu

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

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

#### 2.7. Hàng tồn kho

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

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

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

#### 2.8. Tài sản cố định

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

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

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

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

## 2.9. Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	32 năm
--------------------------	--------

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

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

## 2.11. Chi phí trả trước

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

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

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

- Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.
- Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 3 năm.

## 2.12. Các khoản nợ phải trả

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

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

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

### **2.14. Chi phí đi vay**

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

### **2.15. Chi phí phải trả**

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

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

### **2.16. Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

### **2.17. Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng quản trị

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng Quản trị.

### **2.18. Doanh thu**

#### *Doanh thu bán hàng*

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;



- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

#### *Doanh thu cho thuê hoạt động*

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

#### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

### **2.19. Giá vốn hàng bán**

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

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

### **2.20. Chi phí tài chính**

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

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

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

## 2.21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được 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.

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

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

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

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

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

## 2.22. Các bên liên quan

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

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	208.399.882	379.469.239
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.984.765.856	9.845.708.624
	<b>3.193.165.738</b>	<b>10.225.177.863</b>

4. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
Công ty CP Đầu tư bất động sản Taseco	317.389.914.769	-	226.813.728.595	-
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	11.782.576.310	-	11.782.576.310	-
Các đối tượng khác	67.927.388.472	(4.412.199.010)	68.532.746.949	(4.412.199.010)
	<b>397.099.879.551</b>	<b>(4.412.199.010)</b>	<b>307.129.051.854</b>	<b>(4.412.199.010)</b>
<b>b) Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>317.397.390.022</b>	<b>-</b>	<b>226.816.955.376</b>	<b>-</b>
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)				

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Trả trước cho người bán chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
Công ty CP Xây dựng IKCONS	110.632.827.502	-	103.674.634.267	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt	19.773.005.448	-	9.574.359.030	-
Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng FECON	61.043.256.628	-	61.043.256.628	-
Công ty CP FECON	23.221.167.060	-	10.975.802.908	-
Công ty TNHH Hồng Đạt	9.526.572.000	-	9.526.572.000	-
Các đối tượng khác	79.505.794.538	-	37.888.043.240	-
	<b>303.702.623.176</b>	<b>-</b>	<b>232.682.668.073</b>	<b>-</b>
<b>b) Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>110.632.827.502</b>	<b>-</b>	<b>103.674.634.267</b>	<b>-</b>
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)				

**6. PHẢI THU KHÁC**

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Phải thu về tiền tạm ứng	16.611.685.128	-	16.606.685.128	-
Ký cược, ký quỹ	124.999.300	-	79.999.300	-
Phải thu khác	16.275.769.787	-	26.407.291.616	-
- <i>Phải thu cổ tức</i>	-	-	10.200.000.000	-
- <i>Công ty CP Đầu tư bất động sản Taseco</i>	5.808.957.823	-	5.808.957.823	-
- <i>Phải thu khác</i>	10.466.811.964	-	10.398.333.793	-
	<b>33.012.454.215</b>	<b>-</b>	<b>43.093.976.044</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	14.311.153.800	-	14.356.153.800	-
	<b>14.311.153.800</b>	<b>-</b>	<b>14.356.153.800</b>	<b>-</b>
<b>c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>5.808.957.823</b>	<b>-</b>	<b>16.008.957.823</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

**7. HÀNG TỒN KHO**

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	3.814.529.872	-	3.816.469.872	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	167.751.303.264	-	140.744.196.938	-
	<b>171.565.833.136</b>	<b>-</b>	<b>144.560.666.810</b>	<b>-</b>

**8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí công cụ dụng cụ	43.226.580	13.875.681
Chi phí chờ phân bổ	481.473.308	561.323.943
	<b>524.699.888</b>	<b>575.199.624</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	302.230.113	349.464.988
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	1.347.089.703	1.123.115.132
Chi phí trả trước dài hạn khác	220.880.667	784.112.978
	<b>1.870.200.483</b>	<b>2.256.693.098</b>

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>										
Số dư đầu năm	109.998.161.252	5.691.280.656	2.935.894.092	1.659.500.332	120.284.836.332					
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>109.998.161.252</b>	<b>5.691.280.656</b>	<b>2.935.894.092</b>	<b>1.659.500.332</b>	<b>120.284.836.332</b>					
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>										
Số dư đầu năm	34.513.818.120	2.560.970.392	2.245.733.247	1.089.228.243	40.409.750.002					
- Khấu hao trong kỳ này	1.546.070.550	231.550.956	48.150.759	107.297.064	1.933.069.329					
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>36.059.888.670</b>	<b>2.792.521.348</b>	<b>2.293.884.006</b>	<b>1.196.525.307</b>	<b>42.342.819.331</b>					
<b>Giá trị còn lại</b>										
Tại ngày đầu năm	75.484.343.132	3.130.310.264	690.160.845	570.272.089	79.875.086.330					
<b>Tại ngày cuối kỳ này</b>	<b>73.938.272.582</b>	<b>2.898.759.308</b>	<b>642.010.086</b>	<b>462.975.025</b>	<b>77.942.017.001</b>					

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/03/2025 là 5.247.336.631 đồng.

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để chấp các khoản vay tại ngày 31/03/2025 là 66.224.051.984 đồng.

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Giá trị thương hiệu VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	21.690.855.354	1.000.000.000	80.000.000	22.770.855.354
- Mua trong kỳ	-	112.400.000	-	112.400.000
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>21.690.855.354</b>	<b>1.112.400.000</b>	<b>80.000.000</b>	<b>22.883.255.354</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	8.787.961.293	1.000.000.000	67.999.983	9.855.961.276
- Khấu hao trong kỳ	171.277.353	3.122.222	3.999.999	178.399.574
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>8.959.238.646</b>	<b>1.003.122.222</b>	<b>71.999.982</b>	<b>10.034.360.850</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	12.902.894.061	-	12.000.017	12.914.894.078
<b>Tại ngày cuối kỳ này</b>	<b>12.731.616.708</b>	<b>109.277.778</b>	<b>8.000.018</b>	<b>12.848.894.504</b>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/03/2025 là 1.000.000.000 đồng.

## 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê	Nhà	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	226.935.142.429	226.935.142.429
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>226.935.142.429</b>	<b>226.935.142.429</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	84.297.738.933	84.297.738.933
- Khấu hao trong kỳ	1.894.601.721	1.894.601.721
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>86.192.340.654</b>	<b>86.192.340.654</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	142.637.403.496	142.637.403.496
<b>Tại ngày cuối kỳ này</b>	<b>140.742.801.775</b>	<b>140.742.801.775</b>

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/03/2025 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.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31/03/2025 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý. Tuy nhiên dựa trên giá thuê mặt bằng thực tế các tầng tại tòa nhà, Ban lãnh đạo công ty tin tưởng giá trị thực tế của tài sản không thấp hơn giá trị đang ghi nhận trên sổ sách kế toán.

## 12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

Dự án	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Dự án</b>	<b>103.336.226.919</b>	<b>102.649.400.447</b>
- Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu (1)	103.336.226.919	102.170.911.144
- Dự án Đôn Lương Hà Nam	-	478.489.303
<b>Xây dựng cơ bản</b>	-	<b>823.023.550</b>
- Công trình khác	823.023.550	823.023.550
	<b>104.159.250.469</b>	<b>103.472.423.997</b>

### (1) Dự án Nhóm nhà ở Đông nam đường Tố Hữu:

- Mục đích: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng khu nhà ở thấp tầng (nhà vườn), khu hỗn hợp cao tầng (nhà ở, dịch vụ công cộng, văn phòng, khách sạn), nhà trẻ.
- Công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư số: 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4-NHS ngày 10/12/2011 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS. Theo đó, hai bên đồng ý góp vốn cùng thực hiện dự án hoàn thành và phân chia sản phẩm theo tỷ lệ góp vốn.
- Đến thời điểm ngày 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 m<sup>2</sup>, trong đó:
    - + Ô đất thấp tầng TT-01, TT-02 và TT-03 có diện tích lần lượt 5.448 m<sup>2</sup>, 3.386 m<sup>2</sup> và 6.961 m<sup>2</sup>;
    - + Lô đất HH-02A để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội 2.726,1 m<sup>2</sup>;

- + Ô đất HH-01 để đầu tư xây dựng công trình nhà ở, dịch vụ công cộng, thương mại và VP 6.247 m<sup>2</sup>;
  - + Ô đất NT để xây dựng nhà trẻ, mẫu giáo 4.033 m<sup>2</sup>;
  - + Còn lại đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật 9.749 m<sup>2</sup>.
- Vốn đầu tư của dự án khoảng 1.875,623 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư khoảng 392 tỷ đồng (chiếm khoảng 20,9% tổng vốn đầu tư), còn lại khoảng 1.483, 623 tỷ đồng là vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác.

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.

Đến ngày 31/03/2025, đã hoàn thành và phê duyệt bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật nhà ở thấp tầng. Chủ đầu tư đã được UBND quận Nam Từ Liêm xác nhận đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng. Hiện Chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất số 58/QĐ-UBND ngày 05/01/2009 tại UBND thành phố Hà Nội và chuẩn bị hồ sơ xin cấp phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công tác khác phục vụ khởi công dự án.



### 13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		31/03/2025		01/01/2025	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
			VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>						
- Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	51,00%	51,00%	241.027.500.000	-	241.027.500.000	-
- Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	66,27%	66,27%	190.027.500.000	-	190.027.500.000	-
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>						
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	30,00%	30,00%	1.800.000.000	(1.800.000.000)	1.800.000.000	(1.800.000.000)
<b>Các khoản đầu tư khác</b>						
- Công ty Cổ phần SAHABAK	5,00%	5,00%	5.500.000.000	(5.500.000.000)	5.500.000.000	(5.500.000.000)
			<b>248.327.500.000</b>	<b>(7.300.000.000)</b>	<b>248.327.500.000</b>	<b>(7.300.000.000)</b>

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

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Fecon	25.168.941.243	25.168.941.243	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	24.946.994.837	24.946.994.837	19.051.163.994	19.051.163.994
Công ty TNHH Xây dựng và phát triển hạ tầng Ánh Dương	642.477.181	642.477.181	642.477.181	642.477.181
Các đối tượng khác	143.241.227.811	143.241.227.811	116.245.297.244	116.245.297.244
	<b>193.999.641.072</b>	<b>193.999.641.072</b>	<b>135.938.938.419</b>	<b>135.938.938.419</b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>26.799.831.638</b>	<b>26.799.831.638</b>	<b>19.495.860.008</b>	<b>19.495.860.008</b>
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)				

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư bất động sản Taseco	211.937.345.796	108.592.494.563
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	12.680.037.126	12.680.037.126
Công ty Thành An 386	6.538.455.070	6.538.455.070
Các đối tượng khác	865.430.167	876.517.234
	<b>232.021.268.159</b>	<b>128.687.503.993</b>
<b>b) Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>	<b>211.937.345.796</b>	<b>108.592.494.563</b>
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)		

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	1.408.694.316	413.681.848	2.786.561.343	964.185.179	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.168.191.459	342.400.758	3.168.191.459	-	342.400.758
Thuế thu nhập cá nhân	-	201.905.740	181.020.532	340.255.195	-	42.671.077
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	471.112	-	-	-	471.112	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	2.342.489.138	3.000.000	2.343.405.149	-	2.083.989
	<b>471.112</b>	<b>7.121.280.653</b>	<b>940.103.138</b>	<b>8.638.413.146</b>	<b>964.656.291</b>	<b>387.155.824</b>

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

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trích trước chi phí công trình	3.950.485.027	3.950.485.027
Chi phí phải trả khác	1.056.542.667	590.661.672
	<b>5.007.027.694</b>	<b>4.541.146.699</b>

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	7.172.281.741	7.003.428.632
	<b>7.172.281.741</b>	<b>7.003.428.632</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	118.863.984.375	120.538.125.000
	<b>118.863.984.375</b>	<b>120.538.125.000</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	420.358.783	392.428.783
Bảo hiểm	101.350.720	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.000.614.458	2.180.900.993
Cổ tức lợi nhuận phải trả	861.333.229	865.198.304
Các khoản phải trả, phải nộp khác	40.642.765.885	40.584.891.348
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (1)	22.762.435.262	22.760.935.262
- Công ty cổ phần Thành Công E&C (2)	10.127.590.727	10.127.590.727
- Thù lao HĐQT và BKS	1.175.650.000	1.063.200.000
- Phải trả phải nộp khác	6.577.089.896	6.633.165.359
	<b>44.026.423.075</b>	<b>44.023.419.428</b>

(1): Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4 - NHS Dự án Nhóm nhà ở Đông nam đường Tố Hữu ngày 10/12/2011 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS với các điều khoản chi tiết như sau:

- Tỷ lệ góp: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 góp 70%, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS góp 30%;
- Tỷ lệ phân chia: Theo tỷ lệ vốn góp.

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

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

- + Phương án 1: Hai bên thống nhất sẽ chuyển nhượng cho nhau theo giá thỏa thuận;
- + Phương án 2: Nếu không chuyển nhượng cho nhau thì 2 bên sẽ cùng đầu tư, kinh doanh hoặc chuyển nhượng cho bên thứ 3. Lợi nhuận thu được sẽ phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế.

(2): Là số tiền phải trả Công ty Cổ phần Thành Công E&C tiền thanh toán thừa khi thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án Tổ hợp văn phòng, căn hộ bán và cho thuê tại số 343-345 Đê La Thành, 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 4**

Địa chỉ: 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng**  
Quý I/2025

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2025		Trong năm		31/03/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I (1)	133.793.777.878	133.793.777.878	42.454.359.612	23.943.556.204	152.304.581.286	152.304.581.286
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	1.251.363.636	1.251.363.636	500.000.000	550.000.000	1.201.363.636	1.201.363.636
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I (2)	251.363.636	251.363.636	-	50.000.000	201.363.636	201.363.636
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I (3)	1.000.000.000	1.000.000.000	500.000.000	500.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
	<b>135.045.141.514</b>	<b>135.045.141.514</b>	<b>42.954.359.612</b>	<b>24.493.556.204</b>	<b>153.505.944.922</b>	<b>153.505.944.922</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I (3)	2.227.694.489	2.227.694.489	-	500.000.000	1.727.694.489	1.727.694.489
	<b>2.227.694.489</b>	<b>2.227.694.489</b>	<b>-</b>	<b>500.000.000</b>	<b>1.727.694.489</b>	<b>1.727.694.489</b>

(1) Khoản Hợp đồng hạn mức tín dụng 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 I và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4. Hạn mức tín dụng: 250.000.000.000 đồng; trong đó dư nợ vay, dư nợ L/C và bảo lãnh thanh toán tại mọi thời điểm không vượt quá 200.000.000.000 đồng. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động (bao gồm vay ngắn hạn, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp của Khách hàng). Thời hạn hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất: được xác định theo từng hợp đồng cụ thể căn cứ theo biểu lãi suất của ngân hàng tại từng thời kỳ. Biện pháp bảo đảm: Theo thỏa thuận về biện pháp bảo đảm đã được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ được ký kết giữa hai bên.

(2) Khoản Hợp đồng tín dụng số 02/2022/913/HĐDTM 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 Sở Giao dịch I. Giá trị khoản vay: 751.363.636 đồng. Mục đích vay: Thanh toán một phần giá trị kế hoạch đầu tư mua xe ô tô Fortuner K 2022 model IMP GUN165L-SUTSXU. Thời hạn vay: 36 tháng. Lãi suất: 8%/năm áp dụng điều chỉnh theo lãi suất thả nổi, chu kỳ điều chỉnh 6 tháng/lần. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có trong kế hoạch đầu tư là xe ô tô Fortuner K 2022 model IMP GUN165L-SUTSXU.

(3) Khoản Hợp đồng tín dụng số 01/2023/913/HDTDTM ngày 05/04/2022 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: Tài trợ chi phí hợp lý thực hiện Dự án cải tạo, sửa chữa tòa nhà Icon4. Thời hạn vay tối đa: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên theo hợp đồng này. Lãi suất thả nổi, điều chỉnh 6 tháng/lần và được xác định vào ngày làm việc đầu tiên của tháng 01 và tháng 07 hàng năm. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp tài sản là diện tích sản văn phòng thuộc tòa nhà Icon4 tại địa chỉ 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội theo các thỏa thuận về bảo đảm đã ký kết giữa hai bên.

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ năm trước	640.000.000.000	38.420.729.455	71.094.277.337	749.515.006.792
Lãi trong kỳ năm trước	-	-	793.944.727	793.944.727
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>71.888.222.064</b>	<b>750.308.951.519</b>
Số dư đầu năm nay	640.000.000.000	38.420.729.455	63.035.219.701	741.455.949.156
Lãi trong kỳ này	-	-	719.272.190	719.272.190
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>38.420.729.455</b>	<b>63.754.491.891</b>	<b>742.175.221.346</b>

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

	31/03/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	464.000.000.000	72,50%	464.000.000.000	72,50%
Đoàn Thị Phương Thảo	128.000.000.000	20,00%	128.000.000.000	20,00%
Đối tượng khác	48.000.000.000	7,50%	48.000.000.000	7,50%
	<b>640.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	640.000.000.000	640.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	640.000.000.000	640.000.000.000

**d) Cổ phiếu**

	31/03/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	64.000.000	64.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	64.000.000	64.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	64.000.000	64.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	64.000.000	64.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	64.000.000	64.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu		

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

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.977.811.104	3.799.841.684
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.893.686.220	11.901.279.815
Doanh thu xây dựng	64.291.499.847	11.652.922.038
	<b>80.162.997.171</b>	<b>27.354.043.537</b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)	<b>56.393.687.189</b>	<b>12.562.946.773</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.894.601.721	1.894.601.721
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.457.720.482	7.830.202.522
Giá vốn xây dựng	62.305.622.945	10.895.526.361
	<b>71.657.945.148</b>	<b>20.620.330.604</b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.938.054	137.628.703
	<b>2.938.054</b>	<b>137.628.703</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.375.210.640	1.543.742.625
	<b>2.375.210.640</b>	<b>1.543.742.625</b>

**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.547.362.166	2.283.426.802
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	101.403.754	127.166.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	651.901.065	631.935.849
Thuế, phí và lệ phí	39.150.440	54.834.259
Chi phí dịch vụ mua ngoài	401.504.302	573.843.113
Chi phí khác bằng tiền	1.296.301.948	656.856.573
	<b>5.037.623.675</b>	<b>4.328.063.096</b>

**27. THU NHẬP KHÁC**

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Thu nhập khác	-	30.000.000
	<b>-</b>	<b>30.000.000</b>



**28. CHI PHÍ KHÁC**

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Tiền phạt, chậm nộp	-	284.005
Các khoản khác	-	30.000.000
	<b>-</b>	<b>30.284.005</b>

**29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	1.095.155.762	999.251.910
Các khoản điều chỉnh tăng	784.262.100	27.284.005
- <i>Thù lao HĐQT không điều hành</i>	27.000.000	27.000.000
- <i>Chi phí không hợp lệ khác</i>	757.262.100	284.005
Thu nhập chịu thuế TNDN	1.879.417.862	1.026.535.915
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>375.883.572</b>	<b>205.307.183</b>
Giảm trừ thuế TNDN đã nộp đối với doanh thu bất động sản thu tiền một lần	(33.482.814)	(33.482.814)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>342.400.758</b>	<b>171.824.369</b>

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.901.820.906	1.935.303.720
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>1.901.820.906</b>	<b>1.935.303.720</b>

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

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33.482.814	33.482.814
	<b>33.482.814</b>	<b>33.482.814</b>

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

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.547.362.166	2.283.426.802
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.025.262.036	4.006.632.204
Chi phí dịch vụ mua ngoài	95.691.254.805	21.103.400.089
Chi phí khác bằng tiền	1.436.856.142	843.257.333
	<b>103.700.735.149</b>	<b>28.236.716.428</b>

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

Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/04/2025 của công ty đã thông qua phương án hủy tư cách Công ty đại chúng Công ty đang làm các thủ tục theo phương án đã đề ra theo Nghị quyết đã phê duyệt.

Nghị quyết số 12/2025/NQ-HĐQT ngày 16/04/2025 về việc phê duyệt chủ trương tham gia góp vốn của Công ty tại Công ty Cổ phần nước sạch Duy Tiên.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không còn sự kiện trọng yếu phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Công ty con
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Cùng Công ty mẹ
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 Đầu tư và Xây dựng số 4.2	Công ty liên kết

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
<b>Doanh thu</b>	<b>56.393.687.189</b>	<b>12.562.946.773</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	56.144.236.357	12.322.415.911
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	137.915.822	127.538.957
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	111.535.010	112.991.905
<b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>	<b>16.524.587.873</b>	<b>1.811.436.922</b>
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	2.535.769.833	1.620.527.830
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	13.988.818.040	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco		190.909.092
	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>317.397.390.022</b>	<b>226.816.955.376</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	317.389.914.769	226.813.728.595
Công ty CP Xây dựng IKCONS	7.475.253	3.226.781
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>211.937.345.796</b>	<b>108.592.494.563</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	211.937.345.796	108.592.494.563
<b>Phải trả cho người bán ngắn hạn</b>	<b>26.799.831.638</b>	<b>19.495.860.008</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	24.946.994.837	19.051.163.994
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	1.852.836.801	444.696.014
<b>Trả trước người bán</b>	<b>110.632.827.502</b>	<b>103.674.634.267</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	110.632.827.502	103.674.634.267
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>5.808.957.823</b>	<b>16.008.957.823</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	5.808.957.823	5.808.957.823
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	-	10.200.000.000

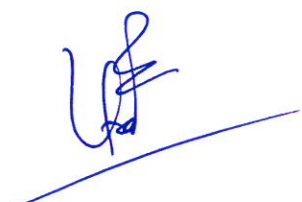
Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác như sau:

	Chức vụ	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
		VND	VND
<b>Thù lao, thu nhập khác Hội đồng quản trị</b>		<b>51.000.000</b>	<b>51.000.000</b>
Ông Đào Tiến Dương	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 15/05/2024)	-	15.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 15/05/2024)	15.000.000	-
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên HĐQT	9.000.000	9.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	9.000.000	9.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	9.000.000	9.000.000
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên HĐQT	9.000.000	9.000.000
<b>Thù lao Ban kiểm soát</b>		<b>27.000.000</b>	<b>21.000.000</b>
Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban kiểm soát	9.000.000	9.000.000
Bà Vũ Thị Khánh Hà	Thành viên Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15/05/2024)	-	6.000.000
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên Ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 15/05/2024)	9.000.000	-
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên Ban kiểm soát	9.000.000	6.000.000
<b>Tiền lương, thu nhập của Tổng giám đốc và người quản lý khác</b>		<b>640.200.000</b>	<b>395.882.609</b>
Ông Nguyễn Đức Lai	Tổng Giám đốc	204.000.000	154.600.000
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng Giám đốc	140.400.000	127.000.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	170.400.000	-
Bà Phạm Thị Kiều Trang	Kế toán trưởng	125.400.000	114.282.609

### 34. SỐ LIỆU SO SÁNH


Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM – Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh liên quan là số liệu báo cáo riêng quý I/2024 do công ty tự lập.

  
Bé Thị Trà  
Người lập biểu

  
Phạm Thị Kiều Trang  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Đức Lai  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2025