

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



+ 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: 28/04/2025 tại đường dẫn: [www.icon4.com.vn](http://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 1/2025

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

**Đại diện tổ chức**

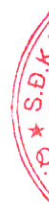
Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Đức Lai*

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 hợp nhất	04-39
<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>	<i>04-06</i>
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	<i>07</i>
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</i>	<i>08-09</i>
<i>Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất</i>	<i>10-39</i>



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 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 Đề 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 HỢP NHẤT**

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

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

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

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

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

- 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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

**Nguyễn Đức Lai**

Tổng giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2025

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.356.696.164.331</b>	<b>1.250.096.757.446</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>44.941.355.208</b>	<b>95.449.174.123</b>
111	1. Tiền		9.941.355.208	35.314.803.735
112	2. Các khoản tương đương tiền		35.000.000.000	60.134.370.388
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>24.800.000.000</b>	<b>24.800.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		24.800.000.000	24.800.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.057.284.665.937</b>	<b>967.065.024.782</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	564.327.552.716	581.170.079.787
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	325.066.131.742	215.943.419.822
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	123.120.000.000	124.700.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	49.183.180.489	49.663.724.183
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.412.199.010)	(4.412.199.010)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>222.372.599.310</b>	<b>161.269.615.893</b>
141	1. Hàng tồn kho		222.372.599.310	161.269.615.893
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>7.297.543.876</b>	<b>1.512.942.648</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	718.052.119	690.988.376
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.614.835.466	821.483.160
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	964.656.291	471.112



<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>571.565.369.601</b>	<b>575.205.375.772</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>154.229.518.182</b>	<b>153.714.764.757</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	128.000.000.000	128.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	26.229.518.182	25.714.764.757
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>114.031.586.986</b>	<b>113.337.397.345</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	100.941.762.676	100.178.332.252
222	- Nguyên giá		158.637.262.312	154.893.218.392
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(57.695.499.636)	(54.714.886.140)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	13.089.824.310	13.159.065.093
228	- Nguyên giá		23.328.537.460	23.216.137.460
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(10.238.713.150)	(10.057.072.367)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</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</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>104.352.181.114</b>	<b>104.293.282.925</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		104.352.181.114	104.293.282.925
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>5</b>	<b>616.100.000</b>	<b>616.100.000</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.116.100.000	6.116.100.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(5.500.000.000)	(5.500.000.000)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>57.593.181.544</b>	<b>60.606.427.249</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	4.521.083.126	5.841.062.429
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	2.427.627.254	2.469.443.510
269	3. Lợi thế thương mại	15	50.644.471.164	52.295.921.310
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.928.261.533.932</b>	<b>1.825.302.133.218</b>

**Bế Thị Trà**  
Người lập biểu

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



*Quý I/2025*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024	Lũy kế đến quý 1 năm 2025	Lũy kế đến quý 1 năm 2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	92.773.319.929	290.852.426.770	92.773.319.929	290.852.426.770
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		92.773.319.929	290.852.426.770	92.773.319.929	290.852.426.770
11	3. Giá vốn hàng bán	26	82.002.349.380	269.003.350.646	82.002.349.380	269.003.350.646
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.770.970.549	21.849.076.124	10.770.970.549	21.849.076.124
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	27	4.077.879.230	3.315.948.615	4.077.879.230	3.315.948.615
22	6. Chi phí tài chính	28	2.974.233.232	3.618.239.867	2.974.233.232	3.618.239.867
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.974.233.232	2.997.021.663	2.974.233.232	2.997.021.663
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	10.484.209.091	10.584.563.894	10.484.209.091	10.584.563.894
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.390.407.456	10.962.220.978	1.390.407.456	10.962.220.978
31	9. Thu nhập khác	30	77.308.517	60.500.000	77.308.517	60.500.000
32	10. Chi phí khác	31	144.921.492	30.764.303	144.921.492	30.764.303
40	11. Lợi nhuận khác		(67.612.975)	29.735.697	(67.612.975)	29.735.697
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.322.794.481	10.991.956.675	1.322.794.481	10.991.956.675
51	13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	874.001.690	2.616.564.940	874.001.690	2.616.564.940
52	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33	41.816.256	41.816.256	41.816.256	41.816.256
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		406.976.535	8.333.575.479	406.976.535	8.333.575.479
61	16. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		67.026.062	3.874.716.121	67.026.062	3.874.716.121
62	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		339.950.473	4.458.859.358	339.950.473	4.458.859.358
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	1	61	1	61



Stamp: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4  
S.Đ.K.K.D: 0100105574 - C.T.C.P  
Đ. ĐỒNG ĐÀ - TP. HÀ NỘI

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2025



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý I/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.322.794.481	10.991.956.675
	2. Điều chỉnh cho các khoản		5.890.705.457	5.459.158.447
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		5.056.856.000	4.525.537.976
03	- Các khoản dự phòng		1.937.495.455	
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(4.077.879.230)	(2.063.401.192)
06	- Chi phí lãi vay		2.974.233.232	2.997.021.663
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		7.213.499.938	16.451.115.122
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(94.355.139.080)	38.765.568.802
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(61.102.983.417)	6.235.816.161
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		98.545.928.403	(41.823.849.329)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.292.915.560	1.563.359.203
14	- Tiền lãi vay đã trả		(2.974.233.232)	(2.997.021.663)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12.612.669.585)	(15.139.865.595)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.631.000.000)	(720.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(74.623.681.413)	2.335.122.701
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(3.545.390.438)	(910.653.333)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		1.580.000.000	4.000.000.000
26	3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	2.279.460.900
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.020.011.644	4.644.878.022
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		54.621.206	10.013.685.589

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý I/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

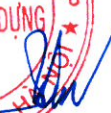
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		83.683.209.393	67.669.230.764
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(59.618.103.026)	(137.832.101.298)
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		24.061.241.292	(70.162.870.534)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(50.507.818.915)	(57.814.062.244)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		95.449.174.123	97.638.279.134
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	44.941.355.208	39.824.216.890

  
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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 khshi 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

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:



<b>Tên đơn vị</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>Tình trạng</b>
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:

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

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

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

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

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

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm kỳ kế toán kết

thức ngày 31/03/2025. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.6. Các khoản nợ phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các 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	6-32 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

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

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng 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 hợp nhất phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### **2.15. Chi phí phải trả**

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

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

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

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

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

#### **2.17. Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty. Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. 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 hoàn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

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

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

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

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

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

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

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

## **2.22. Lãi trên cổ phiếu**

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

### 2.23. Các bên liên quan

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

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

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

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

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	276.081.404	465.921.541
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.665.273.804	34.848.882.194
Các khoản tương đương tiền	35.000.000.000	60.134.370.388
	<b>44.941.355.208</b>	<b>95.449.174.123</b>

Tại ngày 31/03/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 3,9%/ năm đến 4,0%/năm.

**4. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo nội dung có số dư lớn</b>				
Công ty Cổ phần Trung Đô	4.830.848.115	-	4.830.848.115	-
Công ty CP Đầu tư bất động sản Taseco	382.623.594.586	-	379.905.520.173	-
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	11.782.576.310	-	11.782.576.310	-
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Vạn Thành	88.987.142.253	-	105.586.531.344	-
Các khoản khác	76.103.391.452	(4.412.199.010)	79.064.603.845	(4.412.199.010)
	<b>564.327.552.716</b>	<b>(4.412.199.010)</b>	<b>581.170.079.787</b>	<b>(4.412.199.010)</b>
<b>b) Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>382.623.594.586</b>	<b>-</b>	<b>379.905.520.173</b>	<b>-</b>
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)				

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	24.800.000.000	-	24.800.000.000	-
	<b>24.800.000.000</b>	<b>-</b>	<b>24.800.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,9% đến 4%/năm



**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	31/03/2025		01/01/2025	
			Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
			VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>						
- 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)
- Khác			616.100.000	-	616.100.000	-
			<b>6.116.100.000</b>	<b>-</b>	<b>6.116.100.000</b>	<b>(5.500.000.000)</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.



**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Samcon Việt Nam	99.201.130.435	-	89.002.484.017	-
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	-	-	-
Công ty TNHH Hồng Đạt	9.526.572.000	-	-	-
Các đối tượng khác	132.074.005.619	-	65.897.679.177	-
	<b>325.066.131.742</b>	<b>-</b>	<b>215.943.419.822</b>	<b>-</b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện (1)	49.000.000.000	-	49.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hồ Tây (2)	74.120.000.000	-	75.700.000.000	-
	<b>123.120.000.000</b>	<b>-</b>	<b>124.700.000.000</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Công ty CP Tập đoàn Taseco (3)	128.000.000.000	-	128.000.000.000	-
	<b>128.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>128.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>c) Trong đó: Phải thu về cho vay các bên liên quan</b>	<b>128.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>178.200.000.000</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

- (1) Hợp đồng cho vay tiền số 12.2020/HĐCVT/BAOBI-KHANH THIEN ngày 24/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (Bên cho vay) và Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện (Bên vay); Số tiền vay: 49.000.000.000 VND. Mục đích cho vay: Cho vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và các phụ lục hợp đồng số 01,02,03 theo đó gia hạn hợp đồng cho vay tiền số 12.2020/HĐCVT/BAOBI-KHANH THIEN đến ngày 31/12/2025..Thời gian vay: trong vòng 09 tháng kể từ ngày 24/12/2020; Lãi suất: 4,5%/năm;
- (2) Hợp đồng số 01/24.05.2024/HĐCVT/IKCONS-HOTAY; 02/24.05.2024/HĐCVT/IKCONS-HOTAY; 03/24.05.2024/HĐCVT/IKCONS-HOTAY ngày 24/05/2024 giữa Công ty cổ phần xây dựng IKCONS và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hồ Tây. Số tiền vay là: 75.700.000.000 VND. Thời hạn cho vay là 1 tháng. Lãi suất là 5%/năm. Hình thức đảm bảo khoản vay: Tín chấp. Phụ lục hợp đồng số PL02.01/24.05.2024/HĐCVT/IKCONS-HOTAY về việc gia hạn các khoản vay đến ngày 24/08/2025;
- (3) Gồm các Hợp đồng và phụ lục hợp đồng sau:
- Hợp đồng cho vay tiền số 13.2020/HĐCV/BAOBI-TASECOGR ngày 24/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (Bên cho vay) và Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO (Bên vay); Số tiền vay: 97.000.000.000 VND; Thời gian vay: trong vòng 09 tháng kể từ ngày 24/12/2020; Lãi suất: 4,5%/năm; Mục đích cho vay:

Cho vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và các Phụ lục hợp đồng, Phụ lục gần nhất số 06 theo đó gia hạn hợp đồng cho vay tiền số 13.2020/HĐCV/BAOBI-TASECOGR đến ngày 28/2/2026.

- Hợp đồng cho vay tiền số 29.06.2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR ngày 29/06/2022 giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (Bên cho vay) và Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO (Bên vay); Số tiền vay: 18.000.000.000 VND; Thời gian vay: trong vòng 12 tháng kể từ ngày 29/6/2022; Lãi suất: 4,5%/năm; Mục đích cho vay: Cho vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và các Phụ lục hợp đồng, Phụ lục gần nhất số 04 theo đó gia hạn hợp đồng cho vay tiền số 29.06.2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR đến ngày 29/6/2026.
- Hợp đồng cho vay tiền số 28.06.2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR ngày 28/6/2022 giữa Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (Bên cho vay) và Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO (Bên vay); Số tiền vay: 19.000.000.000 VND; Thời gian vay: trong vòng 12 tháng kể từ ngày 28/6/2022; Lãi suất: 4,5%/năm; Mục đích cho vay: Cho vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và các Phụ lục hợp đồng, Phụ lục gần nhất số 04 theo đó gia hạn hợp đồng cho vay tiền số 28.06.2022/HĐCV/BAOBI-TASECOGR đến ngày 28/6/2026.

#### **8. 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	4.136.059.476	-	5.450.340.265	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	218.236.539.834	-	155.819.275.628	-
	<b>222.372.599.310</b>	<b>-</b>	<b>161.269.615.893</b>	<b>-</b>

**9. 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	21.765.166.328	-	23.780.250.954	-
Ký cược, ký quỹ	150.999.300	-	105.999.300	-
Phải thu khác	27.267.014.861	-	25.777.473.929	-
- Lãi dự thu ngân hàng	186.767.367	-	308.412.111	-
- Công ty CP Tập đoàn Taseco	347.794.521	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	11.852.510.293	-	11.852.510.293	-
- Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện	724.931.508	-	368.506.850	-
- Lãi dự thu các đơn vị khác	3.238.484.931	-	2.322.945.205	-
- Phải thu khác	10.916.526.241	-	10.925.099.470	-
	<b>49.183.180.489</b>	<b>-</b>	<b>49.663.724.183</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	14.311.153.800	-	14.356.153.800	-
Phải thu khác	11.918.364.382	-	11.358.610.957	-
- Công ty CP Tập đoàn Taseco	11.918.364.382	-	11.358.610.957	-
	<b>26.229.518.182</b>	<b>-</b>	<b>25.714.764.757</b>	<b>-</b>
<b>c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>24.118.669.196</b>	<b>-</b>	<b>23.227.321.250</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	135.846.137	41.632.756
Chi phí chờ phân bổ	582.205.982	649.355.620
	<b>718.052.119</b>	<b>690.988.376</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.521.382.306	3.798.829.781
Chi phí phần mềm	18.091.771	101.851.356
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	1.347.089.703	1.123.115.132
Chi phí trả trước dài hạn khác	634.519.346	817.266.160
	<b>4.521.083.126</b>	<b>5.841.062.429</b>



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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Quý I/2025

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Nguyên giá	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
Số dư đầu năm	125.045.067.587	16.834.621.149	10.746.649.435	2.266.880.221	154.893.218.392
- Mua trong năm	-	2.507.037.037	1.237.006.883	-	3.744.043.920
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>125.045.067.587</b>	<b>19.341.658.186</b>	<b>11.983.656.318</b>	<b>2.266.880.221</b>	<b>158.637.262.312</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	42.666.380.118	3.798.378.157	6.617.741.030	1.632.386.835	54.714.886.140
- Khấu hao trong năm	1.688.099.790	901.425.009	279.529.707	111.558.990	2.980.613.496
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>44.354.479.908</b>	<b>4.699.803.166</b>	<b>6.897.270.737</b>	<b>1.743.945.825</b>	<b>57.695.499.636</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	82.378.687.469	13.036.242.992	4.128.908.405	634.493.386	100.178.332.252
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>80.690.587.679</b>	<b>14.641.855.020</b>	<b>5.086.385.581</b>	<b>522.934.396</b>	<b>100.941.762.676</b>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/03/2025 là 11.928.844.655 đồng.

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 31/03/2025 là 80.578.542.353 đồng.

## 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	22.136.137.460	1.000.000.000	80.000.000	23.216.137.460
- Mua trong năm	-	112.400.000	-	112.400.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>22.136.137.460</b>	<b>1.112.400.000</b>	<b>80.000.000</b>	<b>23.328.537.460</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	8.989.072.384	1.000.000.000	67.999.983	10.057.072.367
- Khấu hao trong năm	174.518.562	3.122.222	3.999.999	181.640.783
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>9.163.590.946</b>	<b>1.003.122.222</b>	<b>71.999.982</b>	<b>10.238.713.150</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	13.147.065.076	-	12.000.017	13.159.065.093
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>12.972.546.514</b>	<b>109.277.778</b>	<b>8.000.018</b>	<b>13.089.824.310</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 (tại ngày 01/01/2025 là 1.000.000.000 đồng)

### 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	226.935.142.429	226.935.142.429
<b>Số dư cuối năm</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 năm	1.894.601.721	1.894.601.721
<b>Số dư cuối năm</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 năm</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 sàn văn phòng kinh doanh cho thuê thương mại tại Dự án 243A, Đê La Thành, quận Đống Đa, Hà Nội.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 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.

### 14. TÀI SẢN DỒI DANG DÀI HẠN

	31/03/2025 VND	01/01/2025 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)	102.753.126.505	102.170.911.144
- Dự án Đôn Lương Hà Nam	583.100.414	478.489.303
<b>Xây dựng cơ bản</b>	<b>1.015.954.195</b>	-
- Công trình khác	1.015.954.195	1.643.882.478
	<b>104.352.181.114</b>	<b>104.293.282.925</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.

#### **15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	<b>Tổng cộng</b>
	VND
<b>Số dư đầu năm</b>	52.295.921.310
- Lợi thế thương mại phân bổ trong năm	1.651.450.147
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>50.644.471.164</b>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	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 CP 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 CPĐT và Xây dựng Samcoms Việt Nam	-	-	48.785.107.635	48.785.107.635
Công ty TNHH Thành Minh MTC	-	-	7.624.356.508	7.624.356.508
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Fecon	25.168.941.243	25.168.941.243	-	-
Công ty CP Xây dựng 18.5	18.934.565.989	18.934.565.989	31.955.586.543	31.955.586.543
Công ty CP Xây dựng PHCONS	8.758.078.012	8.758.078.012	8.758.078.012	8.758.078.012
Công ty Cổ phần VNINVEST - Đầu tư và Xây dựng Đô thị	18.472.739.510	18.472.739.510	18.472.739.510	18.472.739.510
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng 7	12.914.150.671	12.914.150.671	12.914.150.671	12.914.150.671
Các đối tượng khác	236.173.933.165	236.173.933.165	197.833.204.367	197.833.204.367
	<b>321.064.885.771</b>	<b>321.064.885.771</b>	<b>331.518.608.449</b>	<b>331.518.608.449</b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>1.852.836.801</b>	<b>1.852.836.801</b>	<b>444.696.014</b>	<b>444.696.014</b>
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)				

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	1.542.278.977	582.932.941	2.972.096.554	964.185.179	117.300.543
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	12.936.652.833	874.001.690	12.612.669.585	-	1.197.984.938
Thuế thu nhập cá nhân	-	677.452.827	599.619.945	913.595.925	-	363.476.847
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	471.112	-	534.469.398	-	471.112	534.469.398
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	2.465.910.381	157.921.492	2.498.326.641	-	125.505.232
	<b>471.112</b>	<b>17.622.295.018</b>	<b>2.748.945.466</b>	<b>18.996.688.705</b>	<b>964.656.291</b>	<b>2.338.736.958</b>

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



#### 18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	12.680.037.126	12.680.037.126
Công ty CP Đầu tư bất động sản Taseco	211.937.345.796	-
Công ty Thành An 386	6.538.455.070	6.538.455.070
Các đối tượng khác	98.697.712.404	193.655.638.958
	<b>329.853.550.396</b>	<b>212.874.131.154</b>
<b>b) Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	<b>211.937.345.796</b>	<b>-</b>

#### 19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trích trước chi phí công trình	8.523.051.674	8.703.195.324
Chi phí phải trả khác	1.056.542.667	683.254.265
	<b>9.579.594.341</b>	<b>9.386.449.589</b>

#### 20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	433.403.783	404.888.783
Bảo hiểm xã hội	82.470.730	1.625.000
Bảo hiểm y tế	14.528.070	292.500
Bảo hiểm thất nghiệp	6.456.920	130.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.000.614.458	2.180.900.993
Cổ tức lợi nhuận phải trả	1.578.966.729	10.633.148.304
Các khoản phải trả, phải nộp khác	40.982.600.217	41.519.143.243
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh(1)	22.762.435.262	22.760.935.262
- Công ty CP Thành Công E&C(2)	10.127.590.727	10.127.590.727
- Thù lao HĐQT, BKS, Thường Ban điều hành	1.208.050.000	1.063.200.000
- Phải trả phải nộp khác	6.884.524.228	7.567.417.254
	<b>45.099.040.907</b>	<b>54.740.128.823</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.339.160.000	1.339.160.000
	<b>1.339.160.000</b>	<b>1.339.160.000</b>

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

- Tỷ lệ góp: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 góp 70%, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS góp 30%;

- Tỷ lệ phân chia: Theo tỷ lệ vốn góp.

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

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

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

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

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

## **21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	8.054.281.742	7.885.428.633
	<b>8.054.281.742</b>	<b>7.885.428.633</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>

## **22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	15.821.269.515	13.883.774.060
	<b>15.821.269.515</b>	<b>13.883.774.060</b>

23. 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 SGD1 (1)	183.308.012.455	183.308.012.455	78.464.193.851	59.003.290.526	202.768.915.780	202.768.915.780
Ngân hàng TMCP Quốc tế VIB-CN Sở giao dịch (2)	-	-	4.711.265.542		4.711.265.542	4.711.265.542
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	1.442.913.636	1.442.913.636	641.937.500	614.812.500	1.470.038.636	1.470.038.636
	<b>184.750.926.091</b>	<b>184.750.926.091</b>	<b>83.817.396.893</b>	<b>59.618.103.026</b>	<b>208.950.219.958</b>	<b>208.950.219.958</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (3)	2.227.694.489	2.227.694.489	-	500.000.000	1.727.694.489	1.727.694.489
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (4)	335.212.500	335.212.500	-	47.887.500	287.325.000	287.325.000
Ngân hàng TMCP Tiên phong Bank-CN Hà Nội (5)	-	-	507.750.000	94.050.000	413.700.000	413.700.000
	<b>2.562.906.989</b>	<b>2.562.906.989</b>	<b>507.750.000</b>	<b>641.937.500</b>	<b>2.428.719.489</b>	<b>2.428.719.489</b>

(1) Gồm các hợp đồng:

- 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 1 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.



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

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

#### **Báo cáo tài chính hợp nhất** Quý I/2025

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/16591918/HĐTD ngày 06/12/2024 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1 và Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS; Hạn mức cấp tín dụng thường xuyên tối đa là 150 tỷ đồng; Mục đích: Bổ sung vốn lưu động bao gồm cho vay ngắn hạn, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp của khách hàng đối với các công trình do Công ty TNHH KM Cam Ranh làm chủ đầu tư; Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/09/2025; Biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng bảo đảm được giao kết giữa Ngân hàng và Khách hàng; Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ;

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2024/16591918/HĐTD ngày 06/12/2024 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1 và Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS; Hạn mức cấp tín dụng thường xuyên tối đa là 100 tỷ đồng; Mục đích: Bổ sung vốn lưu động bao gồm cho vay ngắn hạn, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp của khách hàng đối với các công trình do Công ty Cổ phần Bất động sản Taseco làm chủ đầu tư (chỉ cấp tín dụng đối với các công trình/dự án do BIDV tài trợ vốn); Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/09/2025; Biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng bảo đảm được giao kết giữa Ngân hàng và Khách hàng; Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

(2) Hợp đồng tín dụng số 1002134.25 ngày 10/01/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng IKCONS và Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam VIB – Chi nhánh Sở giao dịch 1. Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng; trong đó dư nợ vay, dư nợ L/C và bảo lãnh thanh toán tại mọi thời điểm không vượt quá 50.000.000.000 đồng. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động bao gồm cho vay ngắn hạn, phát hành bảo lãnh, mở L/C. Thời hạn vay: 12 tháng. Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ

(3) Hợp đồng tín dụng số 01/2023/913/HĐTDTM 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 sân vận động 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.

(4): Hợp đồng cho vay số 33000.22.054.17186930.TD ngày 30/9/2022 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS và Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Thăng Long; Số tiền cho vay: 957.750.000 đồng; Mục đích sử dụng vốn vay: Tài trợ 01 xe ô tô Toyota Fortuner 2.7 AT 4X4 theo hợp đồng số 01222018 ký giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Ikcons và Công ty TNHH MTV Toyota Mỹ Đình ngày 30/6/2022; Thời hạn cho vay: tối đa 60 tháng; Thời hạn rút vốn vay tối đa 03 tháng kể từ ngày 08/7/2022; Thời hạn rút vốn vay lần đầu: chậm nhất là ngày 07/10/2022 trừ trường hợp MB có thỏa thuận khác; Lãi suất: được quy định tại văn bản nhận nợ; Tài sản đảm bảo: xe ô tô Toyota Fortuner 2.7 AT 4X4 được MB tài trợ vốn theo hợp đồng này.

(5): Hợp đồng cho vay số 888/2024/HĐTD/TT BLE MB3 ngày 03/01/2025 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS và Ngân hàng TMCP Tiên Phong- CN Hà Nội; Số tiền cho vay: 507.750.000 đồng; Mục đích sử dụng vốn vay mua xe ô tô phục vụ đi lại; Thời hạn cho vay: tối đa 60 tháng;; Lãi suất: được quy định tại văn bản nhận nợ; Tài sản đảm bảo: xe ô tô FORD RANGER được Ngân hàng TP Bank tài trợ vốn theo hợp đồng này.

**24. 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ năm trước	640.000.000.000	38.420.729.455	70.945.410.376	128.441.621.161	877.807.760.992
Số dư cuối kỳ trước	640.000.000.000	38.420.729.455	57.810.952.424	122.481.987.598	858.713.669.477
Số dư đầu năm nay	640.000.000.000	38.420.729.455	57.810.952.424	122.481.987.598	858.713.669.477
Lãi trong năm nay	-	-	67.026.062	339.950.473	406.976.535
Số dư cuối kỳ này	640.000.000.000	38.420.729.455	57.877.978.486	122.821.938.071	859.120.646.012

**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>Cộng</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>640.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Quý 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 kỳ	640.000.000.000	640.000.000.000

**d) Cổ phiếu**

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

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

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cho thuê bất động sản	5.715.693.854	3.799.841.684
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.755.770.398	13.744.544.275
Doanh thu hoạt động xây dựng	75.210.742.049	232.219.304.856
Doanh thu bán hàng hóa	-	40.413.643.110
Doanh thu khác	91.113.628	675.092.845
	<b>92.773.319.929</b>	<b>290.852.426.770</b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	<b>56.779.610.126</b>	<b>12.435.407.816</b>



## 26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Giá vốn cho thuê bất động sản	2.693.621.759	1.894.601.721
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.312.228.902	8.398.201.803
Giá vốn hoạt động xây dựng	71.926.943.636	219.550.535.047
Giá vốn bán hàng hóa	-	38.567.520.675
Giá vốn khác	69.555.083	592.491.400
	<b>82.002.349.380</b>	<b>269.003.350.646</b>

## 27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.077.879.230	2.684.619.396
Lãi bán các khoản đầu tư	-	631.329.219
	<b>4.077.879.230</b>	<b>3.315.948.615</b>

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

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

	<b>1.420.273.973</b>	<b>1.483.175.343</b>
--	----------------------	----------------------

## 28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.974.233.232	2.997.021.663
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	621.218.204
	<b>2.974.233.232</b>	<b>3.618.239.867</b>

## 29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	5.128.047.838	5.206.303.763
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	141.332.138	263.970.643
Chi phí khấu hao tài sản cố định	868.175.987	864.093.962
Thuế, phí và lệ phí	149.110.857	159.125.630
Chi phí dịch vụ mua ngoài	882.106.647	1.290.997.345
Chi phí khác bằng tiền	1.663.985.478	1.148.622.404
Lợi thế thương mại	1.651.450.146	1.651.450.147
	<b>10.484.209.091</b>	<b>10.584.563.894</b>

**30. THU NHẬP KHÁC**

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Thu nhập khác	77.308.517	60.500.000
	<b>77.308.517</b>	<b>60.500.000</b>

**31. CHI PHÍ KHÁC**

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Các khoản khác	144.921.492	30.764.303
	<b>144.921.492</b>	<b>30.764.303</b>

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

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	342.400.758	171.824.369
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	531.600.932	2.444.740.571
- Công ty CP Xây dựng IKCONS	-	1.636.574.480
- Công ty CP Bao bì Việt Nam	531.600.932	553.121.669
- Công ty CP thương mại NHT Global	-	255.044.422
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>874.001.690</b>	<b>2.616.564.940</b>

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI**

**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.427.627.254	2.469.443.510
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>2.427.627.254</b>	<b>2.469.443.510</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	41.816.256	41.816.256
	<b>41.816.256</b>	<b>41.816.256</b>

#### 34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	67.026.062	3.874.716.121
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	67.026.062	3.874.716.121
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	64.000.000	64.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1</b>	<b>61</b>

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

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	41.484.258.328	22.336.117.264
Chi phí nhân công	8.863.592.934	7.415.021.826
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.056.856.000	4.525.537.976
Chi phí dự phòng	1.937.495.455	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	92.991.620.846	196.574.441.459
Chi phí khác bằng tiền	2.896.303.048	3.312.924.950
	<b>153.230.126.611</b>	<b>234.164.043.475</b>

#### 36. 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.



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

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ tối cao
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Truyền thông Taseco	Công ty cùng tập đoàn

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:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
<b>Doanh thu</b>	<b>56.779.610.126</b>	<b>12.435.407.816</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	56.668.075.116	12.322.415.911
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>2.544.859.982</b>	<b>1.903.893.382</b>
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	2.544.859.982	1.653.689.890
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	-	190.909.092
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	-	59.294.400
<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>1.420.273.973</b>	<b>1.483.175.343</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	1.420.273.973	1.483.175.343
	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>382.623.594.586</b>	<b>379.905.520.173</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	382.623.594.586	379.905.520.173
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>305.161.904.118</b>	<b>192.380.760.066</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	305.161.904.118	192.380.760.066
<b>Phải trả người bán</b>	<b>1.852.836.801</b>	<b>444.696.014</b>
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế	1.852.836.801	444.696.014
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>12.200.304.814</b>	<b>11.868.710.293</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	12.200.304.814	11.868.710.293
<b>Phải thu dài hạn khác</b>	<b>11.918.364.382</b>	<b>11.358.610.957</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	11.918.364.382	11.358.610.957
<b>Phải thu về cho vay</b>	<b>128.000.000.000</b>	<b>128.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	128.000.000.000	128.000.000.000


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>87.000.000</b>	<b>87.000.000</b>
Ông Đào Tiến Dương	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 15/05/2024)	6.000.000	21.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 15/05/2024)	15.000.000	-
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên HĐQT	24.000.000	24.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	9.000.000	9.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Thành viên HĐQT kiêm Tổng	24.000.000	24.000.000
Ông Đặng Huy Khôi	Thành viên HĐQT	9.000.000	9.000.000
		-	
<b>Thù lao Ban kiểm soát</b>		<b>42.000.000</b>	<b>36.000.000</b>
Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban kiểm soát	24.000.000	24.000.000
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 của Tổng giám đốc và người quản lý khác</b>		<b>655.200.000</b>	<b>404.882.609</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	140.400.000	123.282.609

### 38. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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 hợp nhất cho kỳ kế toán 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