

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

MỤC LỤC

| | Trang |
|--------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC | 1 - 2 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 3 - 4 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| Bảng Cân đối kế toán | 5-6 |
| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh | 7 |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ | 8 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính | 9 - 35 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (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 và Đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 11/7/2018.

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

Tên viết tắt: ICON4.

Vốn điều lệ: 160.000.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi tỷ đồng chẵn).

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

| | | |
|--------------------------|----------------------|-------------------|
| Hội đồng Quản trị | Ông Nguyễn Thanh Sơn | Chủ tịch HĐQT |
| | Ông Trần Xuân Hùng | Phó Chủ tịch HĐQT |
| | Ông Nguyễn Kim Thành | Ủy viên |
| | Ông Nguyễn Đức Hà | Ủy viên |
| | Ông Nguyễn Song Hà | Ủy viên |

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

| | | |
|--------------------------|-----------------------|--|
| Ban Tổng Giám đốc | Ông Nguyễn Đức Hà | Tổng Giám đốc |
| | Ông Nguyễn Song Hà | Phó Tổng Giám đốc |
| | Bà Đỗ Thị Bích Thủy | Phó Tổng Giám đốc |
| | Ông Nguyễn Xuân Cường | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02/04/2019) |

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp với 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Nguyễn Đức Hà

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 04 tháng 5 năm 2020

Số: 477/2020/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPVề Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 được lập ngày 04/05/2020, từ trang 05 đến trang 35, tài bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán viên khác kiểm toán; kiểm toán viên này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 17 tháng 5 năm 2019 có ý kiến ngoại trừ công nợ phải thu, phải trả; không thể xác định được số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập và chưa cung cấp được Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2. Các vấn đề trên vẫn tồn tại và được nêu tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”. Kiểm toán viên này đã xem xét và đánh giá các vấn đề này và thấy rằng không còn ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính cho năm hiện tại.



Vũ Ngọc Ân**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0496-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 01/2020/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2020 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network**

Hà Nội, ngày 04 tháng 5 năm 2020

Vũ Xuân Hùng**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2017-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

| | MS | TM | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 627.036.901.899 | 692.221.768.466 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5.1 | 6.353.864.470 | 18.878.223.190 |
| 1. Tiền | 111 | | 6.353.864.470 | 18.878.223.190 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 360.208.779.343 | 397.970.778.954 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5.2 | 236.534.273.789 | 302.006.045.754 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 5.3 | 58.598.886.552 | 32.633.119.974 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 5.4 | 77.629.666.384 | 73.181.260.613 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 5.5 | (12.667.682.382) | (9.963.282.387) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | 113.635.000 | 113.635.000 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 259.034.818.726 | 275.195.093.871 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 5.6 | 259.034.818.726 | 275.195.093.871 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 1.439.439.360 | 177.672.451 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 5.7 | 444.312.000 | - |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 5.15 | 995.127.360 | 177.672.451 |
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 396.446.301.150 | 443.983.047.647 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 46.500.000 | 52.500.000 |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | 5.4 | 46.500.000 | 52.500.000 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 130.903.468.428 | 158.294.039.749 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 5.8 | 114.399.014.988 | 138.168.791.059 |
| - Nguyên giá | 222 | | 278.004.480.895 | 298.691.552.216 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (163.605.465.907) | (160.522.761.157) |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | 5.9 | 16.504.453.440 | 20.125.248.690 |
| - Nguyên giá | 228 | | 22.916.749.135 | 26.674.658.778 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (6.412.295.695) | (6.549.410.088) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | 5.10 | 145.154.926.923 | 172.256.329.769 |
| 1. Nguyên giá | 231 | | 182.235.261.311 | 208.603.882.957 |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (37.080.334.388) | (36.347.553.188) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 84.982.204.054 | 84.922.594.054 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 5.11 | 84.982.204.054 | 84.922.594.054 |
| V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 5.12 | 21.148.846.211 | 21.108.729.489 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 11.880.000.000 | 11.880.000.000 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 9.500.000.000 | 9.500.000.000 |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (231.153.789) | (271.270.511) |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 14.210.355.534 | 7.348.854.586 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 5.7 | 11.605.395.538 | 4.609.963.338 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | 2.604.959.996 | 2.738.891.248 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200) | 270 | | 1.023.483.203.049 | 1.136.204.816.113 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

| | | | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | MS | TM | VND | VND |
| C- NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 796.325.503.547 | 910.323.255.152 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 642.012.065.797 | 749.090.836.602 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 5.13 | 313.071.824.374 | 321.702.090.539 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 5.14 | 55.438.054.631 | 125.320.313.421 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 5.15 | 28.513.330.191 | 20.682.162.868 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 23.768.940.866 | 28.562.648.328 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 5.16 | 81.139.839.528 | 88.044.553.622 |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 5.17 | 6.696.562.500 | 6.696.562.500 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 5.18 | 82.447.837.213 | 84.444.357.041 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 5.19 | 49.014.337.242 | 71.716.809.031 |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi | 322 | | 1.921.339.252 | 1.921.339.252 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 154.313.437.750 | 161.232.418.550 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | 5.17 | 154.020.937.500 | 160.717.500.000 |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | 5.18 | 292.500.250 | 514.918.550 |
| D- VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 227.157.699.502 | 225.881.560.961 |
| (400 = 410+430) | | | | |
| I- Vốn chủ sở hữu | 410 | 5.20 | 227.157.699.502 | 225.881.560.961 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 160.000.000.000 | 160.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 160.000.000.000 | 160.000.000.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 38.850.784.000 | 38.850.784.000 |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 25.969.960.334 | 25.969.960.334 |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 2.336.955.168 | 1.060.816.627 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 1.060.816.627 | 573.218.715 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 1.276.138.541 | 487.597.912 |
| II- Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 1.023.483.203.049 | 1.136.204.816.113 |
| (440 = 300+400) | | | | |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 04 tháng 5 năm 2020

Tổng Giám đốc




Trần Thị Lan Anh

Ngô Sỹ Đức



Nguyễn Đức Hà

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

| CHỈ TIÊU | MS | TM | Năm 2019 | Năm 2018 |
|--|----|------|-----------------|-----------------|
| | | | VND | VND |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | | 293.313.671.661 | 370.882.332.877 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | 2.478.808.003 | 239.187.530 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02) | 10 | 5.21 | 290.834.863.658 | 370.643.145.347 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 5.22 | 257.581.388.779 | 334.426.892.961 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11) | 20 | | 33.253.474.879 | 36.216.252.386 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 5.23 | 13.056.791 | 726.030.371 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 5.24 | 5.203.020.594 | 8.305.351.627 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 5.243.137.316 | 8.118.768.726 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | | - | - |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 5.25 | 26.217.778.495 | 20.380.985.310 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)} | 30 | | 1.845.732.581 | 8.255.945.820 |
| 12. Thu nhập khác | 31 | | 4.518.687.351 | 1.483.111.018 |
| 13. Chi phí khác | 32 | | 4.043.267.228 | 7.587.740.868 |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32) | 40 | 5.26 | 475.420.123 | (6.104.629.850) |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40) | 50 | | 2.321.152.704 | 2.151.315.970 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 5.27 | 826.082.911 | 1.529.786.806 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | 133.931.252 | 133.931.252 |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52) | 60 | | 1.361.138.541 | 487.597.912 |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 5.28 | 79,76 | 30,47 |

Hà Nội, ngày 04 tháng 5 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trần Thị Lan Anh

Ngô Sỹ Đức

Nguyễn Đức Hà



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

| CHỈ TIÊU | MS | TM | Năm 2019 | Năm 2018 |
|--|----|----|------------------|-------------------|
| | | | VND | VND |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 2.321.152.704 | 2.151.315.970 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư | 02 | | 15.570.269.610 | 17.835.788.719 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 2.664.283.273 | 1.411.345.077 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (21.620.597.421) | (2.175.498.404) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 5.243.137.316 | 8.118.768.726 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 4.178.245.482 | 27.341.720.088 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 34.604.763.732 | 37.920.733.661 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 16.160.275.145 | 120.539.249.303 |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | (96.710.129.852) | (65.873.581.835) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (6.446.253.070) | 6.637.884.634 |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (2.091.480.346) | (1.128.249.555) |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | - | (60.500.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (50.304.578.909) | 125.377.256.296 |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (96.304.000) | (7.731.492.918) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 60.565.939.187 | 25.691.363.636 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 13.056.791 | 708.233.215 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 60.482.691.978 | 18.668.103.933 |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 45.718.307.141 | 239.540.044.265 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (68.420.778.930) | (400.275.787.188) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (22.702.471.789) | (160.735.742.923) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40) | 50 | | (12.524.358.720) | (16.690.382.694) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 18.878.223.190 | 35.568.605.884 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61) | 70 | | 6.353.864.470 | 18.878.223.190 |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 04 tháng 5 năm 2020

Tổng Giám đốc



Trần Thị Lan Anh



Ngô Sỹ Đức



Nguyễn Đức Hà

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (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 và Đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 11/7/2018.

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

Tên viết tắt: ICON4.

Vốn điều lệ: 160.000.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi tỷ đồng chẵn).

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

Số lao động bình quân trong năm là 178 người.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc Công ty bao gồm:

| Công ty có các đơn vị trực thuộc sau: | Địa chỉ | Hoạt động kinh doanh chính | Hiện trạng |
|--|----------------|-----------------------------------|--------------------|
| Xí nghiệp Xây dựng số 1 | Hà Nội | Đầu tư xây dựng các công trình | Đã ngừng hoạt động |
| Xí nghiệp Xây dựng số 5 | Hà Nội | Đầu tư xây dựng các công trình | Đã ngừng hoạt động |
| Xí nghiệp Xây dựng số 7 | Hà Nội | Đầu tư xây dựng các công trình | Đã ngừng hoạt động |
| Xí nghiệp Xây dựng số 8 | Hà Nội | Đầu tư xây dựng các công trình | Đã ngừng hoạt động |
| Xí nghiệp Thi công và Cơ giới | Hà Nội | Đầu tư xây dựng các công trình | Đã ngừng hoạt động |
| Xí nghiệp Công nghệ và Hạ tầng | 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 | Đang hoạt động |
| Xí nghiệp Tư vấn và Xây dựng | Hà Nội | Đầu tư xây dựng các công trình | Đang hoạt động |
| Xí nghiệp Thủ đô | Hà Nội | Đầu tư xây dựng các công trình | Đang hoạt động |
| Chi nhánh Công ty tại Đà Nẵng | Đà Nẵng | Đầu tư xây dựng các công trình | Đã ngừng hoạt động |

Tại ngày 31/12/2019, Công ty có đầu tư vào các Công ty liên kết và các Công ty khác như sau:

| | <u>Nơi thành lập và hoạt động</u> | <u>Hoạt động kinh doanh chính</u> | <u>Tỉ lệ góp vốn</u> | <u>Tỉ lệ biểu quyết</u> |
|--|--|--|-----------------------------|--------------------------------|
| <u>Công ty liên kết</u> | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2 | Hà Nội | Đầu tư Xây dựng | 30% | 30% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 Thăng Long | Hà Nội | Đầu tư Xây dựng | 30% | 30% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.5 | Tp.Hồ Chí Minh | Đầu tư Xây dựng | 30% | 30% |
| <u>Công ty đầu tư khác</u> | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân | Hà Nội | Đầu tư Xây dựng | 8% | 8% |
| Công ty Cổ phần SAHABAK | Hà Nội | Chế biến gỗ | 5% | 5% |

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. 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 Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính 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.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Các khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

- Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)****Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư**

Dự phòng tổn thất đầu tư vào liên doanh, liên kết: Là khoản dự phòng tổn thất do doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư (liên doanh, liên kết) bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác: việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư.

Khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư làm căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là công ty Mẹ. Nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của doanh nghiệp được đầu tư đó.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản Nợ 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 Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc có dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo 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 xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành 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. Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình**

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25/4/2013 và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ tài chính sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013.

a. Nguyên tắc kế toán**Tài sản cố định hữu hình**

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

b. Phương pháp khấu hao

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:

| | Năm 2019 |
|----------------------------|-----------------|
| | Số năm |
| Nhà xưởng và vật kiến trúc | 06 - 32 |
| Máy móc và thiết bị | 5 - 10 |
| Thiết bị văn phòng | 3 - 8 |
| Phương tiện vận tải | 6 - 10 |

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian thuê (đối với chi phí thuê nhà, thuê đất, thuê hoạt động,...), theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 3 năm.

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

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao: Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản qua suốt thời gian hữu dụng ước tính.

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

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

Các khoản Nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản Nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác)
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ); và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác (như: khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

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

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

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

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

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

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

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

Cổ tức được 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 cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán 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 đã tiêu thụ 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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Ước tính kế toán

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

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các Công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Báo cáo bộ phận**

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--------------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 3.702.170.321 | 816.880.538 |
| Tiền gửi ngân hàng | 2.651.694.149 | 18.061.342.652 |
| Tổng | 6.353.864.470 | 18.878.223.190 |

5.2 Phải thu của khách hàng

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 236.534.273.789 | 302.006.045.754 |
| Công ty CP đầu tư CNC | 19.492.000.000 | - |
| Tổng công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP | 9.812.991.852 | 13.161.466.954 |
| Công ty CP Trung Đô | 12.186.401.043 | - |
| Công ty CP ĐT Văn Phú Số 2 | 2.256.134.790 | 21.595.886.655 |
| Các đối tượng khác | 192.786.746.104 | 267.248.692.145 |
| Tổng | 236.534.273.789 | 302.006.045.754 |

5.3 Trả trước cho người bán

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Công ty CP ĐT & XD số 4.2 | 22.688.186.628 | 14.840.964.151 |
| Cty CPĐT và XD số 4 Vạn Xuân | 13.343.351.691 | 883.147.810 |
| Các đối tượng khác | 22.567.348.233 | 16.909.008.013 |
| Tổng | 58.598.886.552 | 32.633.119.974 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.4 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá trị ghi sổ | Dự phòng | Giá trị ghi sổ | Dự phòng |
| Ngắn hạn | 77.629.666.384 | (4.071.786.579) | 73.181.260.613 | (4.071.786.579) |
| - Ký cược, ký quỹ | 216.640.000 | - | 163.248.000 | - |
| - Tạm ứng | 55.499.519.373 | - | 55.377.530.864 | - |
| - Phải thu khác | 21.913.507.011 | - | 17.640.481.749 | - |
| <i>Phải thu các đội thi công</i> | | | | |
| - xi nghiệp | 17.384.857.891 | (4.071.786.579) | 13.891.981.644 | (4.071.786.579) |
| <i>Cổ tức, lợi nhuận</i> | | | | |
| <i>được chia</i> | 291.600.000 | - | 291.600.000 | - |
| <i>Phải thu khác</i> | 4.237.049.120 | - | 3.456.900.105 | - |
| Dài hạn | 46.500.000 | - | 52.500.000 | - |
| - Ký cược, ký quỹ | 46.500.000 | - | 52.500.000 | - |
| Tổng | 77.676.166.384 | (4.071.786.579) | 73.233.760.613 | (4.071.786.579) |

5.5 Nợ xấu

| | 31/12/2019 (VND) | | 01/01/2019 (VND) | |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Cục Dự trữ Quốc Gia | 2.315.591.330 | - | 2.315.591.330 | - |
| Xí nghiệp Nghĩa Bình - | | | | |
| Hợp đồng thám | 693.814.190 | - | 693.814.190 | - |
| Bệnh viện Phú Thọ | 564.500.000 | - | 564.500.000 | - |
| Dược Phẩm Phú Thọ | 238.424.000 | - | 238.424.000 | - |
| CT Chung cư Metromanning | | | | |
| - VPCT | 1.955.177.013 | - | - | - |
| Công trình Thủy Nguyên Hải | | | | |
| Phòng - Xí Nghiệp 9 | 2.315.591.330 | - | 2.315.591.330 | - |
| Các khoản nợ xấu khác | 4.584.584.519 | - | 3.835.361.537 | - |
| Tổng | 12.667.682.382 | - | 9.963.282.387 | - |

Trong đó:

| | Quá hạn 6 tháng -1 năm | Quá hạn 1-2 năm | Quá hạn 2-3 năm | Quá hạn trên 3 năm |
|----------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| Cục Dự trữ Quốc Gia | | | | 2.315.591.330 |
| CT Chung cư Metromanning | | | | 1.955.177.013 |
| - VPCT | | | | |
| Công trình Thủy Nguyên Hải | | | | 2.385.472.434 |
| Phòng - Xí Nghiệp 9 | | | | 6.011.441.605 |
| Các công trình khác | | | | |
| Tổng | | | | 12.667.682.382 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.6 Hàng tồn kho

| | 31/12/2019 (VND) | | 01/01/2019 (VND) | |
|-----------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 1.853.915.238 | - | 1.850.131.851 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 3.661.000 | - | - | - |
| Chi phí SX KDDD (*) | 257.177.242.488 | - | 273.344.962.020 | - |
| Tổng | 259.034.818.726 | - | 275.195.093.871 | - |

(*): Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

| | 31/12/2019 (VND) | | 01/01/2019 (VND) | |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Công trình TC Ngầm, thân Nhà CT N03T6 | 9.063.365.392 | - | 384.863.428 | - |
| Công trình 22 Hùng Vương | - | - | 26.964.766.909 | - |
| Công trình CT1 Hoàng Cầu | 18.121.707.610 | - | 18.458.839.523 | - |
| Công trình 33 căn Bitexco | 12.755.604.721 | - | 12.538.335.074 | - |
| Gói thầu 35 tầng - Dự án Smile Building | 24.200.069.290 | - | 24.207.871.826 | - |
| Công trình Vinacomín Quảng Ninh | 13.953.165.263 | - | 10.756.538.606 | - |
| C.Trình Dự Án Sông Hậu . | 16.188.413.326 | - | 16.188.413.326 | - |
| Công trình KĐT mới Nghĩa Đô | 11.485.648.024 | - | 12.753.637.155 | - |
| Công trình tòa nhà ICON4 - 243 Đề La Thành | 12.674.210.307 | - | 13.043.770.444 | - |
| Trung tâm điều hành dầu khí Phía Nam | 16.006.584.847 | - | 16.006.584.847 | - |
| Các công trình khác | 122.728.473.708 | - | 122.041.340.882 | - |
| Tổng | 257.177.242.488 | - | 273.344.962.020 | - |

5.7 Chi phí trả trước

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|--------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Ngắn hạn | 444.312.000 | - |
| Chi phí thuê văn phòng | 444.312.000 | - |
| Dài hạn | 11.605.395.538 | 4.609.963.338 |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 3.584.297.610 | 2.944.233.162 |
| Chi phí sửa chữa văn phòng | - | 253.508.428 |
| Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ | 7.750.256.135 | 1.185.448.246 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 270.841.793 | 226.773.502 |
| | 12.049.707.538 | 4.609.963.338 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.8 Tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tổng |
|--|---------------------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | | |
| Số dư tại 01/01/2019 | 97.088.940.947 | 190.690.543.077 | 10.356.604.291 | 555.463.901 | 298.691.552.216 |
| Tăng trong năm | - | - | - | 36.694.000 | 36.694.000 |
| Mua trong năm | - | - | - | 36.694.000 | 36.694.000 |
| Giảm trong năm | 19.651.602.849 | 598.378.571 | - | 473.783.901 | 20.723.765.321 |
| Thanh lý, nhượng bán | 19.651.602.849 | 598.378.571 | - | 473.783.901 | 20.723.765.321 |
| Số dư tại 31/12/2019 | 77.437.338.098 | 190.092.164.506 | 10.356.604.291 | 118.374.000 | 278.004.480.895 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | | |
| Số dư tại 01/01/2019 | 12.545.734.914 | 137.092.378.415 | 10.356.604.291 | 528.043.537 | 160.522.761.157 |
| Tăng trong năm | 2.864.725.626 | 6.190.184.914 | - | 26.750.076 | 9.081.660.616 |
| Khấu hao trong năm | 2.864.725.626 | 6.190.184.914 | - | 26.750.076 | 9.081.660.616 |
| Giảm trong năm | 5.171.643.530 | 365.676.071 | - | 461.636.265 | 5.998.955.866 |
| Thanh lý, nhượng bán | 5.171.643.530 | 365.676.071 | - | 461.636.265 | 5.998.955.866 |
| Số dư tại 31/12/2019 | 10.238.817.010 | 142.916.887.258 | 10.356.604.291 | 93.157.348 | 163.605.465.907 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | |
| Tại 01/01/2019 | 84.543.206.033 | 53.598.164.662 | - | 27.420.364 | 138.168.791.059 |
| Tại 31/12/2019 | 67.198.521.088 | 47.175.277.248 | - | 25.216.652 | 114.399.014.988 |
| Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: | | | | | 111.213.237.434 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.9 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

| | Quyền sử dụng đất | Giá trị thương hiệu | Tổng |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | |
| Số dư tại 01/01/2019 | 25.674.658.778 | 1.000.000.000 | 26.674.658.778 |
| Tăng trong năm | - | - | - |
| Giảm trong năm | 3.757.909.643 | - | 3.757.909.643 |
| Thanh lý, nhượng bán | 3.757.909.643 | - | 3.757.909.643 |
| Số dư tại 31/12/2019 | 21.916.749.135 | 1.000.000.000 | 22.916.749.135 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | |
| Số dư tại 01/01/2019 | 5.549.410.088 | 1.000.000.000 | 6.549.410.088 |
| Tăng trong năm | 750.876.061 | - | 750.876.061 |
| Khấu hao trong năm | 750.876.061 | - | 750.876.061 |
| Giảm trong năm | 887.990.454 | - | 887.990.454 |
| Thanh lý, nhượng bán | 887.990.454 | - | 887.990.454 |
| Số dư tại 31/12/2019 | 5.412.295.695 | 1.000.000.000 | 6.412.295.695 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | |
| Tại 01/01/2019 | 20.125.248.690 | - | 20.125.248.690 |
| Tại 31/12/2019 | 16.504.453.440 | - | 16.504.453.440 |

5.10 Bất động sản đầu tư

| Khoản mục | Số đầu năm | Tăng trong năm | Giảm trong năm | Số cuối năm |
|--|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| a. Bất động sản đầu tư cho thuê | | | | |
| Nguyên giá | 208.603.882.957 | - | 26.368.621.646 | 182.235.261.311 |
| - Nhà | 208.603.882.957 | - | 26.368.621.646 | 182.235.261.311 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 36.347.553.188 | 5.737.732.933 | 5.004.951.733 | 37.080.334.388 |
| - Nhà | 36.347.553.188 | 5.737.732.933 | 5.004.951.733 | 37.080.334.388 |
| Giá trị còn lại | 172.256.329.769 | 5.004.951.733 | 32.106.354.579 | 145.154.926.923 |
| - Nhà | 172.256.329.769 | 5.004.951.733 | 32.106.354.579 | 145.154.926.923 |

Bất động sản của Công ty tại ngày 31/12/2019 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 31/12/2019 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích giá trị hợp lý.

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2019 (VND) | | 01/01/2019 (VND) | |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Chi phí XDCB dở dang | 84.982.204.054 | 84.982.204.054 | 84.922.594.054 | 84.922.594.054 |
| Dự án tòa nhà đa năng 243 A Đề La Thành (1) | 3.808.786.996 | 3.808.786.996 | 3.808.786.996 | 3.808.786.996 |
| Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài(2) | 81.078.781.126 | 81.078.781.126 | 81.066.691.126 | 81.066.691.126 |
| Cải tạo thiết kế tầng 7 | 47.520.000 | 47.520.000 | - | - |
| Công trình tại Chi nhánh Đà Nẵng | 47.115.932 | 47.115.932 | 47.115.932 | 47.115.932 |
| Tổng | 84.982.204.054 | 84.982.204.054 | 84.922.594.054 | 84.922.594.054 |

(1): Dự án tòa nhà đa năng ICON4 – 243A Đề La Thành.

- Địa điểm xây dựng: 243A Đề La Thành – Đống Đa – Hà Nội;
- Mục đích xây dựng: Làm trụ sở làm việc của Công ty; văn phòng cho thuê và nhà ở cho thuê;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 669.659.772.471 VND;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Công ty; Vốn vay từ các nguồn vốn phù hợp với dự án; Vốn huy động của các tổ chức, cá nhân thuê văn phòng và căn hộ trả trước;
- Đến thời điểm hiện tại chưa có quyết toán dự án hoàn thành.

(2): Dự án Nhóm nhà ở Đông nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài:

- Địa điểm xây dựng: Xã Trung Văn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- Mục đích: Xây dựng các căn hộ để bán;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 118.970.454.828 đồng
- Công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư số: 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4-NHS Dự án “Nhóm nhà ở Đông Nam Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài” (dự án nhà ở tại Trung Văn – Từ Liêm) 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 tại thời điểm này, UBND thành phố Hà Nội đang thực hiện rà soát lại theo kết luận của Thanh tra Chính phủ về quỹ đất 20% của dự án và thực hiện lại quy hoạch chủ trương vốn đầu tư của toàn thành phố cho phù hợp với quy hoạch của UBND thành phố.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

| Tỷ lệ Vốn giữ Quyền năm giữ biểu quyết | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|--|------------|----------------|----------------|-------------------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Giá trị hợp lý |
| Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 | 30% | | 11.880.000.000 | (231.153.789) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long | 30% | | 1.800.000.000 | (231.153.789) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5 | 30% | | 9.000.000.000 | - |
| Đầu tư dài hạn khác | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân | 4% | | 1.080.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần SAHABAK (I) | 5% | | 9.500.000.000 | (86.445.901) |
| | | | 4.000.000.000 | (86.445.901) |
| | | | 5.500.000.000 | - |
| Tổng | | | 21.380.000.000 | (231.153.789) |
| | | | 21.380.000.000 | (*) (271.270.511) |

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.13 Phải trả người bán

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị ghi sổ | Số có khả năng trả nợ | Giá trị ghi sổ | Số có khả năng trả nợ |
| a. Ngắn hạn | 313.071.824.374 | 313.071.824.374 | 321.702.090.539 | 321.702.090.539 |
| Phải trả người bán | 313.071.824.374 | 313.071.824.374 | 321.702.090.539 | 321.702.090.539 |
| Công ty VINVEST- HQHN. | 19.266.773.549 | 19.266.773.549 | 404.674.779 | 404.674.779 |
| Công ty EROWINDOW | 6.036.558.214 | 6.036.558.214 | 6.036.558.214 | 6.036.558.214 |
| Công ty CP TID | 6.654.850.046 | 6.654.850.046 | 6.654.850.046 | 6.654.850.046 |
| Các đối tượng khác | 281.113.642.565 | 281.113.642.565 | 308.606.007.500 | 308.606.007.500 |
| b. Dài hạn | - | - | - | - |
| Tổng | 313.071.824.374 | 313.071.824.374 | 321.702.090.539 | 321.702.090.539 |

5.14 Người mua trả tiền trước

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Tổng công ty xây dựng Hà Nội - CTCP | 12.680.037.126 | 12.680.037.126 |
| Công ty Gamuda Land Việt Nam | - | 12.769.271.561 |
| Công ty Cổ phần Trung Đô | - | 15.052.508.720 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco | - | 48.433.000.000 |
| Cty ĐT xây dựng & XNK VN | 16.676.726.763 | 16.676.726.763 |
| Hợp tác xã an công nghiệp tháng 10 | 5.423.400.000 | - |
| Các đối tượng khác | 20.657.890.742 | 19.708.769.251 |
| | 55.438.054.631 | 125.320.313.421 |

5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | Đơn vị tính: VND | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | 01/01/2019 | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm | 31/12/2019 |
| Phải nộp | 20.682.162.868 | 13.468.149.775 | 5.636.982.452 | 28.513.330.191 |
| Thuế giá trị gia tăng | 14.539.224.056 | 11.837.840.144 | 3.661.802.085 | 22.715.262.115 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 6.016.467.545 | 826.082.911 | 1.307.547.548 | 5.535.002.908 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 124.387.278 | 298.484.971 | 161.891.070 | 260.981.179 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | 501.741.749 | 501.741.749 | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 2.083.989 | 4.000.000 | 4.000.000 | 2.083.989 |
| Phải thu | 177.672.451 | 177.672.451 | 7.536.000 | 7.536.000 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 177.672.451 | 177.672.451 | - | - |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | - | 7.536.000 | 7.536.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.16 Chi phí phải trả

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 81.139.839.528 | 88.044.553.622 |
| Trích trước chi phí dự án 243 Đê La Thành | 6.941.013.286 | 5.215.972.393 |
| Chi phí lãi vay phải trả | - | 181.054.720 |
| Trích trước chi phí công trình | 73.971.553.515 | 82.647.526.509 |
| Chi phí kiểm toán | 227.272.727 | - |
| Dài hạn | - | - |
| Tổng | 81.139.839.528 | 88.044.553.622 |

5.17 Doanh thu chưa thực hiện

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 6.696.562.500 | 6.696.562.500 |
| Doanh thu cho thuê văn phòng | 6.696.562.500 | 6.696.562.500 |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 154.020.937.500 | 160.717.500.000 |
| Doanh thu cho thuê văn phòng | 154.020.937.500 | 160.717.500.000 |
| Tổng | 160.717.500.000 | 167.414.062.500 |

5.18 Phải trả khác

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 82.447.837.213 | 84.444.357.041 |
| Kinh phí công đoàn | 543.364.123 | 372.284.431 |
| Bảo hiểm xã hội | 6.200.264.295 | 11.042.741.857 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 1.505.598.068 | 486.577.518 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác: | 74.198.610.727 | 72.542.753.235 |
| <i>Cổ tức phải trả</i> | <i>8.653.240.424</i> | <i>8.653.240.424</i> |
| <i>Lãi vay phải trả Tổng công ty xây dựng Hà Nội</i> | <i>614.756.922</i> | <i>614.756.922</i> |
| <i>Tổng công ty xây dựng Hà Nội</i> | <i>2.323.477.175</i> | <i>2.323.477.175</i> |
| <i>Vay không tính lãi</i> | <i>82.103.700</i> | <i>82.103.700</i> |
| <i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (1)</i> | <i>18.218.794.654</i> | <i>18.218.794.654</i> |
| <i>Công ty Cổ phần đầu tư CNC (2)</i> | <i>24.828.856.064</i> | <i>24.828.856.064</i> |
| <i>Tiền thuế phải trả Dự án 345 Đê Cấn (3)</i> | <i>10.127.590.727</i> | <i>10.127.590.727</i> |
| <i>Thù lao HĐQT và BKS</i> | <i>1.777.500.000</i> | <i>1.627.250.000</i> |
| <i>Lãi vay</i> | <i>2.672.074.217</i> | <i>-</i> |
| <i>Phải trả phải nộp khác</i> | <i>4.900.216.844</i> | <i>6.066.683.569</i> |
| Dài hạn | 292.500.250 | 514.918.550 |
| Phải trả dài hạn khác | 292.500.250 | 514.918.550 |
| Tổng | 82.740.337.463 | 84.959.275.591 |

5.18 Phải trả khác (Tiếp theo)

(1) Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4 - NHS Dự án Nhóm nhà ở Đông nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài ngày 10/12/2011 giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS 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:

+ Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4: 6.195,5 m² đất thấp tầng, các công trình HH-1A, HH-1B, HH-2A, HH-2B, HH-3 đất và nhà ở cao tầng;

+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS: 2.547,5 m² diện tích đất thấp tầng, các công trình HH-1C và HH-1D đất và nhà ở cao 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.

- Chuyển nhượng vốn góp:

+ Không bên nào được chuyển giao, chuyển nhượng phần vốn góp mà không có sự đồng ý bằng văn bản của bên kia;

+ Nếu 1 trong 2 bên có nhu cầu chuyển nhượng vốn góp thì phải gửi văn bản cho bên kia để thông báo và bên còn lại được quyền ưu tiên nhận phần vốn góp đó. Trường hợp bên còn lại từ bỏ quyền nhận chuyển nhượng hoặc không có ý kiến trả lời bằng văn bản trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị thì bên có nhu cầu chuyển nhượng sẽ được chuyển nhượng cho bên thứ 3.

- Nguyên tắc tài chính:

+ Toàn bộ hoạt động tài chính thực hiện trong quá trình hợp tác đầu tư theo quy định của Hợp đồng này được hạch toán độc lập so với các hoạt động tài chính khác của hai bên và không được sử dụng vào bất cứ mục đích nào khác;

+ Hai bên cam kết chịu trách nhiệm về toàn bộ nghĩa vụ tài chính phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng này theo tỷ lệ vốn góp tương ứng của mỗi bên theo quy định hợp đồng (70-30);

+ Việc giải ngân bất kỳ khoản tiền nào trong tài khoản để phục vụ Dự án phải được đại diện 2 bên chấp thuận và được thực hiện một cách minh bạch, rõ ràng, được hạch toán đầy đủ vào sổ sách kế toán tài chính theo đúng quy định của phụ lục;

+ Mỗi bên chịu trách nhiệm thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí cho Nhà nước (nếu có) phát sinh từ các hoạt động theo tỷ lệ vốn góp tương ứng và khoản lợi nhuận phân chia từ hoạt động hợp tác đầu tư theo Hợp đồng này;

+ Thống nhất là phần vốn còn thiếu để thực hiện Dự án (Chênh lệch thiếu giữa Tổng vốn đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt và Tổng vốn góp đầu tư của hai bên) sẽ được hai bên thống nhất huy động dưới các hình thức phù hợp.

2) Là số tiền phải trả Công ty cổ phần Đầu tư CNC về khoản ứng trước tiền để nhận chuyển nhượng tầng 1,2,3,4 tại tòa nhà 243A Đê La Thành nhưng không thực hiện hợp đồng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

| a. Vay | 31/12/2019 | | Phát sinh trong năm | | 01/01/2019 | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Vay ngắn hạn | 49.014.337.242 | 49.014.337.242 | 45.718.307.141 | 68.420.778.930 | 71.716.809.031 | 71.716.809.031 |
| Ngân hàng TMCP Dầu tư và phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I | - | - | - | 29.945.302.308 | 29.945.302.308 | 29.945.302.308 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Ba Đình | - | - | - | 4.968.443.225 | 4.968.443.225 | 4.968.443.225 |
| Ngân hàng TNHH Indovina Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển Đô thị quốc tế (1) | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 | 10.657.808.222 | 8.946.819.875 | 8.946.819.875 | 8.946.819.875 |
| Công ty Cổ phần Dầu tư bất động sản Taseco (2) | 30.247.400.000 | 30.247.400.000 | 30.247.400.000 | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| Vay cán bộ công nhân viên công ty (3) | 8.766.937.242 | 8.766.937.242 | 4.813.098.919 | 13.902.405.300 | 17.856.243.623 | 17.856.243.623 |
| Tổng | 49.014.337.242 | 49.014.337.242 | 45.718.307.141 | 68.420.778.930 | 71.716.809.031 | 71.716.809.031 |

(1): Hợp đồng cho vay tiền số 23.01.2019/HĐVV/IUDT-TASECOLAND ngày 23/01/2019 với Công ty Thương mại và Phát triển Đô thị Quốc tế. Số tiền vay : 10 tỷ đồng, thời gian vay: 6 tháng. Ngày hiệu lực: 23/01/2019, ngày đến hạn: 23/06/2019. Lãi suất : 7%/năm tính trên tổng số tiền vay, nhận lãi cuối kì. Phụ lục hợp đồng số 23.01 ký ngày 23.01.2019 về việc gia hạn thời gian cho vay thêm 12 tháng, ngày đến hạn là 23/06/2020.

(2): Hợp đồng cho vay tiền số 27.12.18/HĐCVTT/TASECOLAND-ICON4 ngày 27/12/2018 với Công ty CP Dầu tư Bất động sản Taseco. Hạn mức : 15 tỷ đồng. Thời gian : 3 tháng. Ngày hiệu lực: 12/2018, ngày đến hạn: 03/2019. Lãi suất : 7%/năm tính trên tổng số tiền vay, nhận lãi cuối kì.

Hợp đồng cho vay tiền số 01.01.2019/HĐCVTT/TASECOLAND-ICON4 ngày 01 tháng 01 năm 2019 giữa Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO và Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 4 Số tiền vay 23.247.400.000 VNĐ. Lãi suất 9%/năm, nhận lãi cuối kỳ. Thời gian 12 tháng. Ngày hiệu lực: 01/01/2019. Ngày đến hạn: 31/12/2019.

(3): Vay cán bộ công nhân viên công ty: lãi suất 7,5%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.20 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng |
|--|------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| Số dư tại 01/01/2018 | 160.000.000.000 | 38.850.784.000 | 25.969.960.334 | 573.218.715 | 225.393.963.049 |
| Lãi trong năm | - | - | - | 487.597.912 | 487.597.912 |
| Số dư tại 31/12/2018 | 160.000.000.000 | 38.850.784.000 | 25.969.960.334 | 1.060.816.627 | 225.881.560.961 |
| Số dư tại 01/01/2019 | 160.000.000.000 | 38.850.784.000 | 25.969.960.334 | 1.060.816.627 | 225.881.560.961 |
| Thù lao HĐQT không tham gia điều hành | - | - | - | (85.000.000) | (85.000.000) |
| Lãi trong năm | - | - | - | 1.361.138.541 | 1.361.138.541 |
| Số dư tại 31/12/2019 | 160.000.000.000 | 38.850.784.000 | 25.969.960.334 | 2.336.955.168 | 227.157.699.502 |

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

| | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Tổng Công ty xây dựng Hà Nội | 41.375.000.000 | 41.375.000.000 |
| Công ty Cổ phần dịch vụ Hàng không Thăng Long | - | 15.568.180.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco | 28.800.000.000 | 28.800.000.000 |
| Nguyễn Kim Thành | 28.158.850.000 | 28.158.850.000 |
| Đào Duy Chính | 25.000.000.000 | 25.000.000.000 |
| Nguyễn Đình Bách | 15.568.180.000 | - |
| Vốn góp của đối tượng khác | 21.097.970.000 | 21.097.970.000 |
| Tổng | 160.000.000.000 | 160.000.000.000 |

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| Vốn góp tại đầu năm | 160.000.000.000 | 160.000.000.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | - | - |
| Vốn góp tại cuối năm | 160.000.000.000 | 160.000.000.000 |
| Cổ tức đã chia | - | - |
| Phân phối các quỹ | - | - |

d. Cổ phiếu

| | 31/12/2019 Cổ phiếu | 01/01/2019 Cổ phiếu |
|--|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 16.000.000 | 16.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 16.000.000 | 16.000.000 |
| Cổ phiếu phổ thông | 16.000.000 | 16.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 16.000.000 | 16.000.000 |
| Cổ phiếu phổ thông | 16.000.000 | 16.000.000 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu) | 10.000 | 10.000 |

5.21 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 67.262.501.687 | 74.316.404.546 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 53.288.061.429 | 57.638.433.858 |
| Doanh thu hoạt động xây dựng | 172.763.108.545 | 238.091.282.604 |
| Doanh thu hoạt động khác | - | 836.211.869 |
| Tổng | 293.313.671.661 | 370.882.332.877 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 2.478.808.003 | - |
| Giảm theo cắt giảm khối lượng | 2.478.808.003 | 239.187.530 |
| Doanh thu thuần | | |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 67.262.501.687 | 74.316.404.546 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 53.288.061.429 | 57.638.433.858 |
| Doanh thu hoạt động xây dựng | 170.284.300.542 | 237.852.095.074 |
| Doanh thu hoạt động khác | - | 836.211.869 |
| Tổng | 290.834.863.658 | 370.643.145.347 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.22 Giá vốn hàng bán

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 56.304.113.341 | 57.324.997.685 |
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp | 34.384.557.621 | 38.181.859.999 |
| Giá vốn hoạt động xây dựng | 166.892.717.817 | 238.634.352.283 |
| Giá vốn hoạt động khác | - | 285.682.994 |
| Tổng | 257.581.388.779 | 334.426.892.961 |

5.23 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|----------------------------|-------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 13.056.791 | 708.233.215 |
| Hoạt động tài chính khác | - | 17.797.156 |
| Tổng | 13.056.791 | 726.030.371 |

5.24 Chi phí tài chính

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 5.243.137.316 | 8.118.768.726 |
| Dự phòng đầu tư tài chính | (40.116.722) | 86.445.901 |
| Chi phí hoạt động tài chính khác | - | 100.137.000 |
| Tổng | 5.203.020.594 | 8.305.351.627 |

5.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí bán hàng | - | - |
| Chi phí quản lý | 26.217.778.495 | 20.380.985.310 |
| Chi phí nhân viên quản lý | 10.741.285.810 | 11.600.569.538 |
| Chi phí vật liệu quản lý | 426.917.239 | 2.254.913.990 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 348.937.320 | - |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 2.250.841.691 | 2.748.818.956 |
| Thuế phí và lệ phí | 505.741.749 | 56.365.838 |
| Chi phí dự phòng | 2.704.399.995 | 1.324.899.176 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4.829.237.922 | 471.889.110 |
| Chi phí bằng tiền khác | 4.410.416.769 | 1.923.528.702 |
| Tổng | 26.217.778.495 | 20.380.985.310 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.26 Thu nhập khác/ Chi phí khác

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|--|----------------------|------------------------|
| Thu nhập khác | | |
| Thu từ bồi thường giáo và phụ kiện | 1.049.628.237 | - |
| Thu thanh lý tài sản | 2.576.484.544 | 1.467.265.189 |
| Xử lý công nợ | 419.998.276 | - |
| Thu nhập khác | 472.576.294 | 15.845.829 |
| Tổng | 4.518.687.351 | 1.483.111.018 |
| Chi phí khác | | |
| Chi phí phạt theo Biên bản thuế | 1.436.017.265 | 1.831.042.046 |
| Các khoản phạt, lãi chậm nộp bảo hiểm | 185.129.732 | 739.406.250 |
| Chi phí án phí | 143.566.221 | 251.533.099 |
| Các khoản chi phí công trình tập hợp vượt | 891.546.646 | 2.701.990.247 |
| Chi phí phạt chậm nộp hợp đồng không quy định cụ thể | - | 2.062.342.930 |
| GTCL của giàn giáo cốppha | 939.597.855 | - |
| Chi phí khác | 447.409.509 | 1.426.296 |
| Tổng | 4.043.267.228 | 7.587.740.868 |
| Thu nhập khác/chi phí khác (thuần) | 475.420.123 | (6.104.629.850) |

5.27 Thuế thu nhập doanh nghiệp

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|--|--------------------|----------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 2.321.152.704 | 2.151.315.970 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 1.809.261.853 | 5.497.618.060 |
| - Chi phí loại thuế TNDN | 1.809.261.853 | 5.497.618.060 |
| Các khoản điều chỉnh giảm | - | - |
| Lợi nhuận chịu thuế | 4.130.414.557 | 7.648.934.030 |
| Thuế suất hiện hành | 20% | 20% |
| Thuế suất thuế TNDN | 20% | 20% |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 826.082.911 | 1.529.786.806 |
| - Thuế TNDN từ hoạt động sản xuất kinh doanh | 826.082.911 | 1.529.786.806 |
| Tổng | 826.082.911 | 1.529.786.806 |

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo Quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Bảo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.28 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|--|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.361.138.541 | 487.597.912 |
| Các khoản điều chỉnh | | |
| <i>Các khoản điều chỉnh tăng</i> | - | - |
| <i>Các khoản điều chỉnh giảm</i> | 85.000.000 | - |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ | 1.276.138.541 | 487.597.912 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu) | 16.000.000 | 16.000.000 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | 79,76 | 30,47 |

6. THÔNG TIN KHÁC**6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan****Giao dịch với các cổ đông chủ chốt**

| Bên liên quan | Tính chất giao dịch | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|----------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| Ban Giám đốc và HĐQT | Thu nhập | 1.649.282.071 | 1.112.989.418 |

Số dư với các bên liên quan

| Các khoản phải thu | Mối quan hệ | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| Phải thu khách hàng | | | |
| Tổng công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP | Cổ đông lớn | 9.812.991.852 | 13.161.466.954 |
| Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 Vạn Xuân | Công ty liên kết | 1.462.098.701 | 2.162.098.740 |
| Trả trước cho người bán | | | |
| Công ty CPĐT &XD số 4.2 | Công ty liên kết | 22.688.186.628 | 14.840.964.151 |
| Công ty CPĐT&XD số 4.4 | Công ty liên kết | 37.617.046 | 37.617.046 |
| Cty CPĐT và XD số 4 Vạn Xuân | Công ty liên kết | 13.343.351.691 | 883.147.810 |
| Các khoản phải thu khác - TK 138 | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5 | Công ty liên kết | 672.927.722 | 672.927.722 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 | Công ty liên kết | 260.869.365 | 105.958.918 |
| Công ty CPĐT và XD số 4 Vạn Xuân | Công ty liên kết | 94.250.900 | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Bảo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

| Các khoản phải trả | Mối quan hệ | 31/12/2019 VND | 01/01/2019 VND |
|--|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Phải trả người bán | | | |
| Công ty CPĐT & XD số 4.5 | Công ty liên kết | 1.973.533.530 | 1.973.533.530 |
| Người mua ứng tiền trước | | | |
| Tổng công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP | Cổ đông lớn | 12.680.037.126 | 12.680.037.126 |
| Công ty cổ phần Bất động sản Taseco | Cổ đông lớn | - | 48.433.000.000 |
| Chi phí phải trả | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 | Công ty liên kết | 27.517.474.897 | 19.912.780.242 |
| Công ty CPĐT và XD số 4 Vạn Xuân | Công ty liên kết | 11.781.899.400 | 459.342.966 |
| Các khoản phải trả khác | | | |
| Tổng công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP | Cổ đông lớn | 2.938.234.097 | 2.938.234.097 |
| Công ty CPĐT và XD số 4 Vạn Xuân | Công ty liên kết | - | 62.593.981 |

Giao dịch các bên liên quan

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|---|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| Bán hàng | | | |
| Tổng công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP | Cổ đông lớn | 845.131.830 | 29.688.334.281 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco | Cổ đông lớn | 22.912.610.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 | Công ty liên kết | - | 1.378.239.721 |
| Công ty CPĐT và XD số 4 Vạn Xuân | Công ty liên kết | - | 467.849.317 |

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|---|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| Mua hàng | | | |
| Công ty CPĐT và XD số 4 Vạn Xuân | Công ty liên kết | 11.322.556.434 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 | Công ty liên kết | 7.604.694.655 | - |
| Vay | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco | Cổ đông lớn | 30.247.400.000 | 10.000.000.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Bảo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

6.2 Báo cáo bộ phận

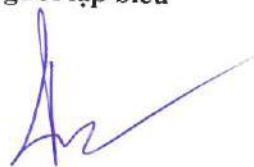
Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 như sau:

| | Xây lắp | Cung cấp dịch vụ | Kinh doanh bất động sản | Tổng |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
| DOANH THU | | | | |
| Doanh thu thuần | 170.284.300.542 | 53.288.061.429 | 67.262.501.687 | 290.834.863.658 |
| Giá vốn | 166.892.717.817 | 34.384.557.621 | 56.304.113.341 | 257.581.388.779 |
| Lợi nhuận gộp | 3.391.582.725 | 18.903.503.808 | 10.958.388.346 | 33.253.474.879 |
| KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG | | | | |
| Kết quả bộ phận | 3.391.582.725 | 18.903.503.808 | 10.958.388.346 | 33.253.474.879 |
| Lãi tiền gửi | - | - | - | 13.056.791 |
| Chi phí tài chính | - | - | - | (5.203.020.594) |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | - | - | - | (26.217.778.495) |
| Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD | - | - | - | 475.420.123 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | - | - | (960.014.163) |
| Lợi nhuận trong kỳ | | | | 1.361.138.541 |

6.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán độc lập khác kiểm toán với ý kiến ngoại trừ.

Người lập biểu



Trần Thị Lan Anh

Kế toán trưởng



Ngô Sỹ Đức

Hà Nội, ngày 04 tháng 5 năm 2020

Tổng Giám đốc




Nguyễn Đức Hà
