

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III
Cho kỳ kế toán thúc ngày 30/09/2020

Hà Nội - Tháng 10 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30/9/2020

Mẫu B 01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

	MS TM	30/9/2020 VND	01/01/2020 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	590,758,199,275	627,036,901,899
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110 5.1	4,947,416,491	6,353,864,470
1. Tiền	111	4,947,416,491	6,353,864,470
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	335,597,088,750	360,208,779,343
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	202,864,071,436	236,534,273,789
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	68,280,382,376	58,598,886,552
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	77,085,871,012	77,629,666,384
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(12,667,682,382)	(12,667,682,382)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	34,446,308	113,635,000
IV. Hàng tồn kho	140	249,330,719,590	259,034,818,726
1. Hàng tồn kho	141	249,330,719,590	259,034,818,726
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	882,974,444	1,439,439,360
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	815,468,836	444,312,000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	67,505,608	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	-	995,127,360
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200	393,028,099,557	396,446,301,150
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	46,500,000	46,500,000
6. Phải thu dài hạn khác	216	46,500,000	46,500,000
II. Tài sản cố định	220	129,331,495,523	130,903,468,428
1. Tài sản cố định hữu hình	221	113,200,930,490	114,399,014,988
- Nguyên giá	222	279,517,006,677	278,004,480,895
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(166,316,076,187)	(163,605,465,907)
3. Tài sản cố định vô hình	227	16,130,565,033	16,504,453,440
- Nguyên giá	228	23,116,348,536	22,916,749,135
- Giá trị hao mòn lũy kế	229	(6,985,783,503)	(6,412,295,695)
III. Bất động sản đầu tư	230 5.10	141,147,288,508	145,154,926,923
1. Nguyên giá	231	183,068,512,651	182,235,261,311
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232	(41,921,224,143)	(37,080,334,388)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	91,717,089,953	84,982,204,054
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	91,717,089,953	84,982,204,054
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250 5.12	21,148,846,211	21,148,846,211
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)	(231,153,789)
VI. Tài sản dài hạn khác	260	9,636,879,362	14,210,355,534
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	7,132,367,808	11,605,395,538
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	2,504,511,554	2,604,959,996
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270	983,786,298,832	1,023,483,203,049

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

	MS TM	30/9/2020 VND	01/01/2020 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300	786,431,106,833	827,607,783,888
I. Nợ ngắn hạn	310	632,140,465,633	673,294,346,138
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311 5.13	263,160,983,058	313,071,824,374
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	49,120,059,685	55,438,054,631
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313 5.14	13,828,636,301	59,795,610,532
4. Phải trả người lao động	314	21,773,385,783	23,768,940,866
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315 5.15	92,412,923,778	81,139,839,528
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318 5.16	1,744,613,353	6,696,562,500
9. Phải trả ngắn hạn khác	319 5.17	82,851,244,542	82,447,837,213
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320 5.18	105,327,279,881	49,014,337,242
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	1,921,339,252	1,921,339,252
II. Nợ dài hạn	330	154,290,641,200	154,313,437,750
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336 5.16	154,020,937,500	154,020,937,500
7. Phải trả dài hạn khác	337	269,703,700	292,500,250
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	197,355,191,999	195,875,419,161
(400 = 410+430)			
I- Vốn chủ sở hữu	410 5.19	197,355,191,999	195,875,419,161
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	38,805,329,455	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	(27,420,097,790)	(28,945,325,173)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	(28,536,325,173)	(30,221,463,714)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	1,116,227,383	1,276,138,541
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	983,786,298,832	1,023,483,203,049
(440 = 300+400)			

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2020

Người lập biểu



Nguyễn Hữu Toàn

Kế toán trưởng



Ngô Sỹ Đức

Tổng Giám đốc



Nguyễn Kim Thành

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30/9/2020

Mẫu B 02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2020

CHỈ TIÊU	MS TM	Qui III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	101,497,182,706	97,143,303,395	173,371,082,367	151,892,878,063
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	2,412,198,002
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10 5.20	101,497,182,706	97,143,303,395	173,371,082,367	149,480,680,061
4. Giá vốn hàng bán	11 5.21	95,666,267,921	79,665,955,173	156,167,981,361	119,829,658,295
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20	5,830,914,785	17,477,348,222	17,203,101,006	29,651,021,766
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21 5.22	39,895	1,441,656	2,886,730	281,110,806
7. Chi phí tài chính	22 5.23	1,938,933,916	1,152,732,750	3,772,848,277	3,741,896,780
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	1,938,933,916	1,152,732,750	3,772,848,277	3,741,896,780
9. Chi phí bán hàng	25 5.24	43,621,455	-	43,621,455	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26 5.24	3,351,362,570	6,828,872,619	10,381,503,708	15,773,427,791
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30	497,036,739	9,497,184,509	3,008,014,296	10,416,808,001
12. Thu nhập khác	31	111,636,941	191,755,213	1,396,516,950	1,648,077,798
13. Chi phí khác	32	222,205,500	1,500,423,307	2,288,085,863	3,390,021,632
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40 5.25	(110,568,559)	(1,308,668,094)	(891,568,913)	(1,741,943,834)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50	386,468,180	8,188,516,415	2,116,445,383	8,674,864,167
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51 5.26	140,598,045	2,123,027,214	899,769,558	2,220,296,764
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	33,482,814	33,482,813	100,448,442	100,448,439
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60	212,387,321	6,032,006,388	1,116,227,383	6,354,118,964
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70 5.27	13	377	70	397

Người lập biểu



Nguyễn Hữu Toàn

Kế toán trưởng



Ngô Sỹ Đức

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2020

Tổng Giám đốc



Nguyễn Kim Thành

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2020

CHỈ TIÊU	MS	TM	Kỳ kế toán 9 tháng	Kỳ kế toán 9 tháng
			ngày 30/9/2020	kết thúc ngày 30/9/2019
			VND	VND
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2,116,445,383	
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		12,291,312,862	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1,257,605,820)	
- Chi phí lãi vay	06		3,772,848,277	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		16,923,000,702	
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		24,606,910,046	
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		9,704,099,136	
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(97,254,754,783)	
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1,546,979,907)	
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3,772,848,277)	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(826,082,911)	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(52,166,655,994)	
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(6,764,885,899)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1,254,719,090	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2,886,730	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5,507,280,079)	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		69,245,562,867	
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(12,932,620,228)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		56,267,488,094	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(1,406,447,979)	
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6,353,864,470	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		4,947,416,491	

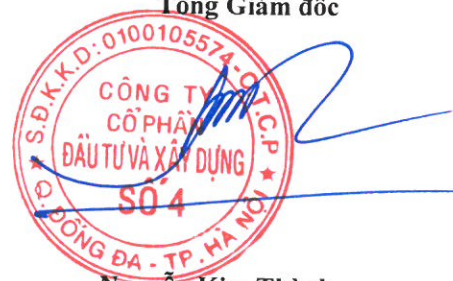
Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2020

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Nguyễn Hữu Toàn

Ngô Sỹ Đức

Nguyễn Kim Thành

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 12 ngày 21/10/2020.

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.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ: 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30/9/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09a - 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 Thu đo	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 30/6/2020, Công ty đầu tư vào các Công ty liên kết và Công ty khác như sau:

	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	Tỉ lệ góp vốn	Tỉ lệ biểu quyết
Công ty liên kết				
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%
Công ty đầu tư khác				
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 giữa niên độ

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. KỶ 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.

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán quý III tháng kết thúc ngày 30/9/2020.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014.

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 giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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.

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 Công ty 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 giữa niên độ.

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 tháng 4 năm 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 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

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 kỳ.

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:

	9 tháng năm 2020
	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 thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

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

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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng, 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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ (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 kỳ.

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.

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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**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 kỳ 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 kỳ. 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 giữa niên độ tuân thủ theo 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 giữa niên độ yêu cầu Ban 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 giữa niên độ 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 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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30/9/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09a - DN

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**

	30/9/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	2,390,059,473	3,702,170,321
Tiền gửi ngân hàng	2,557,357,018	2,651,694,149
Tổng	4,947,416,491	6,353,864,470

5.2. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/9/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	202,864,071,436	236,534,273,789
Công ty Cổ phần Đầu tư CNC	20,657,676,627	20,287,484,272
Công ty Cổ phần Thương mại Hải Hà	2,700,186,615	11,381,811,300
Công ty Cổ phần Trung Đô	7,567,975,981	12,186,401,043
Đài Tiếng nói Việt Nam VOV - CT VTC	11,136,522,052	11,136,522,052
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng chuyên ngành của Tổng cục Hải Quan	9,776,897,683	12,369,632,682
Cty Cp Đầu Tư phát triển Bắc Hà (CĐT - Tân Hoàng Minh) - XNNM	10,377,960,434	10,377,960,434
Công Ty Cổ Phần BITECO	6,090,052,021	6,090,052,021
Các đối tượng khác	134,556,800,023	152,704,409,985
Tổng	202,864,071,436	236,534,273,789

5.3. Trả trước cho người bán

	30/9/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Số 4.2	20,789,249,773	22,688,186,628
Công ty Cổ phần ĐT và XD số 4 Vạn Xuân	888,539,614	13,343,351,691
Các đối tượng khác	46,602,592,989	22,567,348,233
Tổng	68,280,382,376	58,598,886,552

5.4. Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

	30/9/2020		01/01/2020	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	77,085,871,012	(4,071,786,579)	77,629,666,384	(4,071,786,579)
- Ký cược, ký quỹ	216,640,000	-	216,640,000	-
- Tạm ứng	54,539,219,862	-	55,499,519,373	-
- Phải thu khác	22,330,011,150	-	21,913,507,011	-
<i>Phải thu chi phí thi công vượt giao khoán</i>	<i>17,384,857,891</i>	<i>(4,071,786,579)</i>	<i>17,384,857,891</i>	<i>(4,071,786,579)</i>
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>291,600,000</i>	-	<i>291,600,000</i>	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>4,653,553,259</i>	-	<i>4,237,049,120</i>	-
Dài hạn	46,500,000	-	46,500,000	-
- Ký cược, ký quỹ	46,500,000	-	46,500,000	-
Tổng	77,132,371,012	(4,071,786,579)	77,676,166,384	(4,071,786,579)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30/9/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09a - DN

5.5. Nợ xấu

	30/9/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	12,667,682,382		12,667,682,382	
Dự phòng phải thu khó đòi	12,667,682,382		12,667,682,382	
<i>Trong đó:</i>				
	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
Công trình Chung cư Metromanning - VPCT				1,955,177,013
Công trình Thủy Nguyên Hải Phòng - Xí Nghiệp 9				2,315,591,330
Các khoản nợ xấu khác				6,081,322,709
Tổng				12,667,682,382

5.6. Hàng tồn kho

	30/9/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1,897,167,949	-	1,853,915,238	-
Công cụ, dụng cụ	8,427,909	-	3,661,000	-
Chi phí SX KDDD	247,425,123,732	-	257,177,242,488	-
Tổng	249,330,719,590	-	259,034,818,726	-

5.7. Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

	30/9/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	815,468,836	444,312,000
Chi phí thuê văn phòng	-	444,312,000
Chi phí chờ phân bổ	815,468,836	-
Dài hạn	7,132,367,808	11,605,395,538
Công cụ dụng cụ xuất dùng	5,072,279,696	3,584,297,610
Chi phí thay thế tháp giải nhiệt		-
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	1,756,573,816	7,750,256,135
Chi phí trả trước dài hạn khác	303,514,296	270,841,793
	7,947,836,644	12,049,707,538

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30/9/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09a - DN

5.8. Tài sản cố định hữu hình*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2020	77,437,338,098	190,092,164,506	10,356,604,291	118,374,000	278,004,480,895
Tăng trong kỳ	5,315,130,877	30,000,000	-	333,719,924	5,678,850,801
Mua trong kỳ	-	30,000,000	-	-	30,000,000
XDCB hoàn thành	5,315,130,877	-	-	333,719,924	5,648,850,801
Giảm trong kỳ	-	2,263,971,990	1,902,353,029	-	4,166,325,019
Thanh lý, nhượng bán	-	2,263,971,990	1,902,353,029	-	4,166,325,019
Số dư tại 30/9/2020	82,752,468,975	187,858,192,516	8,454,251,262	452,093,924	279,517,006,677
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2020	10,238,817,010	142,916,887,258	10,356,604,291	93,157,348	163,605,465,907
Tăng trong kỳ	2,056,012,164	4,735,901,103	-	85,022,032	6,876,935,299
Khấu hao trong kỳ	2,056,012,164	4,735,901,103	-	85,022,032	6,876,935,299
Giảm trong kỳ	-	2,263,971,990	1,902,353,029	-	4,166,325,019
Thanh lý, nhượng bán	-	2,263,971,990	1,902,353,029	-	4,166,325,019
Số dư tại 30/9/2020	12,294,829,174	145,388,816,371	8,454,251,262	178,179,380	166,316,076,187
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2020	67,198,521,088	47,175,277,248	-	25,216,652	114,399,014,988
Tại 30/6/2020	70,457,639,801	42,469,376,145	-	273,914,544	113,200,930,490

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

110,818,581,724

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 01/01/2020	21,916,749,135	1,000,000,000	22,916,749,135
Tăng trong kỳ	119,599,401	80,000,000	199,599,401
Tăng khác	119,599,401	80,000,000	199,599,401
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 30/9/2020	22,036,348,536	1,080,000,000	23,116,348,536
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2020	5,412,295,695	1,000,000,000	6,412,295,695
Tăng trong kỳ	573,487,808	-	573,487,808
Khấu hao trong kỳ	573,487,808	-	573,487,808
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 30/9/2020	5,985,783,503	1,000,000,000	6,985,783,503
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2020	16,504,453,440	-	16,504,453,440
Tại 30/6/2020	16,050,565,033	80,000,000	16,130,565,033

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30/9/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09a - DN

5.10. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	<i>Đơn vị tính: VND</i>
				Số cuối kỳ
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	182,235,261,311	833,251,340	-	183,068,512,651
- Nhà	182,235,261,311	833,251,340	-	183,068,512,651
Giá trị hao mòn lũy kế	37,080,334,388	4,840,889,755	-	41,921,224,143
- Nhà	37,080,334,388	4,840,889,755	-	41,921,224,143
Giá trị còn lại	145,154,926,923	833,251,340	4,840,889,755	141,147,288,508
- Nhà	145,154,926,923	833,251,340	4,840,889,755	141,147,288,508

5.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/9/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	Chi phí XDCB dở dang	91,717,089,953	91,717,089,953	84,982,204,054
Dự án tòa nhà đa năng Icon4 - Số 243A Đê La Thành (1)	9,108,683,974	9,108,683,974	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	81,078,781,126	81,078,781,126
Công trình tại Chi nhánh Đà	47,115,932	47,115,932	47,115,932	47,115,932
Cải tạo thiết kế tầng 7	-	-	47,520,000	47,520,000
Sửa chữa, cải tạo tầng KT1	238,721,391	238,721,391	-	-
Cải tạo tầng 1 tòa nhà ICON4	1,243,787,530	1,243,787,530	-	-
Tổng	91,717,089,953	91,717,089,953	84,982,204,054	84,982,204,054

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

- Địa điểm xây dựng: 243A Đê 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 VNĐ;
- 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.

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Tiếp theo)**(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: 2.109 tỷ đồng
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 (bên A) nhận vốn góp đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư số: 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4-NHS ngày 10/12/2011. Để thực hiện Dự án “Nhóm nhà ở Đông Nam Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài” (dự án nhà ở tại Trung Văn – Từ Liêm) với

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30/9/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09a - DN

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 (bên A) nhận vốn góp đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư số: 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4-NHS ngày 10/12/2011. Để thực hiện Dự án “Nhóm nhà ở Đông Nam Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài” (dự án nhà ở tại Trung Văn – Từ Liêm) với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS (bên B). Tỷ lệ góp vốn: Bên A góp 70% tổng giá trị góp vốn thực hiện Dự án; bên B góp 30% tổng giá trị vốn góp thực hiện Dự án.

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 giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09a - DN

5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		30/9/2020		01/01/2020	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	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%	30%	11,880,000,000	-	11,880,000,000	(231,153,789)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	30%	30%	1,800,000,000	(231,153,789)	1,800,000,000	(231,153,789)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	30%	30%	9,000,000,000	-	9,000,000,000	-
Đầu tư dài hạn khác						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	8%	8%	9,500,000,000	-	1,080,000,000	-
Công ty Cổ phần SAHABAK (*)	5%	5%	4,000,000,000	-	4,000,000,000	-
			5,500,000,000	-	5,500,000,000	-
Tổng			21,380,000,000	(**) (231,153,789)	21,380,000,000	(**) (231,153,789)

Tổng

(*) Theo công văn số 53/XD4-HĐQT ngày 08/9/2009 Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 4 đồng ý tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần SAHABAK theo phương thức tham gia góp vốn thông qua Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội. Tỷ lệ góp vốn là 8% tổng số vốn điều lệ của Công ty Cổ phần SAHABAK tương ứng 8.000.000.000 VND, số vốn góp tại thời điểm 30/06/2020 là 5.500.000.000 đồng.

(**): 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09a - DN

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn*Đơn vị tính: VND*

	30/9/2020		01/01/2020	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	263,160,983,058	263,160,983,058	313,071,824,374	313,071,824,374
Phải trả người bán	263,160,983,058	263,160,983,058	313,071,824,374	313,071,824,374
Công ty VINVEST- HQHN.	9,002,172,819	9,002,172,819	19,266,773,549	19,266,773,549
Công ty EROWINDOW	3,781,660,796	3,781,660,796	6,197,508,019	6,197,508,019
Công ty CP TID	8,527,509,292	8,527,509,292	6,654,850,046	6,654,850,046
Các đối tượng khác	241,849,640,151	241,849,640,151	280,952,692,760	280,952,692,760
<i>Trong đó: Phải trả các bên liên quan chi tiết tại 6.1</i>	<i>2,152,359,710</i>	<i>2,152,359,710</i>	<i>1,973,533,530</i>	<i>1,973,533,530</i>
Tổng	263,160,983,058	263,160,983,058	313,071,824,374	313,071,824,374

5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2020	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2020
	Phải nộp	59,795,610,532	3,855,128,946	49,822,103,177
Thuế giá trị gia tăng	22,715,262,115	962,129,357	16,168,728,292	7,508,663,180
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5,535,002,908	899,769,558	826,082,911	5,608,689,555
Thuế thu nhập cá nhân	260,981,179	639,652,565	415,747,908	484,885,836
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	320,069,929	155,756,188	164,313,741
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	31,284,364,330	1,033,507,537	32,255,787,878	62,083,989
Phải thu	995,127,360	(89,915,682)	(1,017,537,434)	67,505,608
Thuế giá trị gia tăng	987,591,360	(97,451,682)	(1,017,537,434)	67,505,608
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	7,536,000	7,536,000	-	-

(*) Tính đến thời điểm phát hành Báo cáo này, Công ty đã thực hiện nộp đủ số tiền: 31.259.369.147 đồng vào Ngân sách Nhà nước theo Thông báo số 61240/TB-CT ngày 16/3/2020 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về Tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp, và Công văn số 29530/CT-QLT ngày 04/5/2020 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về việc không tính tiền chậm nộp và cưỡng chế nợ thuế.

5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/9/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	92,412,923,778	81,139,839,528
Trích trước chi phí dự án 243 Đê La Thành	6,941,013,286	6,941,013,286
Chi phí kiểm toán	-	227,272,727
Trích trước chi phí công trình	85,471,910,492	73,971,553,515
Tổng	92,412,923,778	81,139,839,528

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09a - DN

5.16 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn

	30/9/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng	1,744,613,353	6,696,562,500
b) Dài hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng	154,020,937,500	154,020,937,500
Tổng	155,765,550,853	160,717,500,000

5.17 Phải trả ngắn hạn khác

	30/9/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	82,851,244,542	82,447,837,213
Kinh phí công đoàn	544,538,195	543,364,123
Bảo hiểm xã hội	5,111,193,307	6,200,264,295
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1,776,204,068	1,505,598,068
Các khoản phải trả, phải nộp khác	75,419,308,972	74,198,610,727
<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</i>	<i>614,756,922</i>	<i>614,756,922</i>
<i>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội</i>	<i>2,938,234,097</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 Đội Cấn</i>	<i>10,127,590,727</i>	<i>10,127,590,727</i>
<i>Thù lao HĐQT và BKS</i>	<i>1,349,399,244</i>	<i>1,777,500,000</i>
<i>Lãi vay</i>	<i>3,237,643,401</i>	<i>2,672,074,217</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>5,368,689,739</i>	<i>4,900,216,844</i>
Dài hạn	269,703,700	292,500,250
Phải trả dài hạn khác	269,703,700	292,500,250
Tổng	83,120,948,242	82,740,337,463

(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;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09a - DN

- + 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.

5.17 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Tiếp theo)

- 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09a - DN

5.18 Vay và nợ tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

a. Vay	30/9/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
Vay ngắn hạn	105,327,279,881	105,327,279,881	12,932,620,228	49,014,337,242
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (1)	10,489,499,110	10,489,499,110	8,281,543,209	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng NHS (2)	7,000,000,000	7,000,000,000	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển Đô thị Quốc tế (3)	10,000,000,000	10,000,000,000	174,520,548	10,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (4)	69,547,400,000	69,547,400,000	4,000,000,000	30,247,400,000
Vay cán bộ công nhân viên Công ty (5)	8,290,380,771	8,290,380,771	-	8,766,937,242
Tổng	105,327,279,881	105,327,279,881	12,932,620,228	49,014,337,242

(1): Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/913/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sờ Giao dịch 1 ngày 12/12/2019. Hạn mức cấp tín dụng: 200.000.000.000 đồng. Mục đích: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp hạn mức: 1 năm kể từ ngày ký Hợp đồng. Lãi suất: 9,4%/năm, Biện pháp bảo đảm: tài sản gắn liền với đất là các sản phẩm thuộc tòa nhà ICON4 tại số 243A La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 762318, tổng giá trị của tài sản thế chấp là 107.610.000.000 đồng.

(2): Hợp đồng cho vay tiền số 10.06.2020/HĐCVT/NHS-ICON4 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS ngày 10/06/2020. Hạn mức: 5.000.000.000 đồng. Thời gian: 3 tháng (kể từ ngày 10/06/2020 đến ngày 10/09/2020), lãi suất: 8.3%/năm, lãi trả cuối kì. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(3): Hợp đồng cho vay tiền số 23.01.2019/HĐVV/IUĐT-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 kể từ ngày 23/01/2019 đến ngày 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. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09a - DN

5.18 Vay và nợ tài chính ngắn hạn (tiếp theo)

(4): Các khoản vay với Công ty CP Đầu tư Bất động sản Taseco sau:

Hợp đồng cho vay tiền số 02.06.2020/HĐCVT/TASECOLAND-ICON4 với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ngày 02/06/2020. Hạn mức: 17.000.000.000 VND, thời gian: 6 tháng kể từ ngày 02/06/2020 đến ngày 02/12/2020, lãi suất: 8,3%/ năm, lãi trả cuối kì. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

Hợp đồng cho vay tiền số 10.06.2020/HĐCVT/TASECOLAND-ICON4 với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ngày 10/06/2020. Hạn mức: 10.000.000.000 VND, thời gian: 6 tháng kể từ ngày 10/06/2020 đến ngày 10/12/2020, lãi suất: 8,3%/ năm, lãi trả cuối kì. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

Hợp đồng cho vay tiền số 17.06.2020/HĐCVT/TASECOLAND-ICON4 với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ngày 17/06/2020. Hạn mức: 5.000.000.000 VND, thời gian: 6 tháng kể từ ngày 17/06/2020 đến ngày 17/12/2020, lãi suất: 8,3%/ năm, lãi trả cuối kì. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

Hợp đồng cho vay tiền số 17.06.2020/HĐCVT/NHS-ICON4 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS ngày 17/06/2020. Hạn mức: 2.000.000.000 VND. Thời gian: 3 tháng, kể từ ngày 17/06/2020 đến ngày 17/09/2020, lãi suất: 8.3%/năm, lãi trả cuối kì. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(5): Vay cán bộ công nhân viên Công ty: lãi suất 7,5%/năm. Thời gian: từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09a - DN

5.19 Vốn đầu tư của chủ sở hữu

a. Biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	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 01/01/2019	160,000,000,000	38,850,784,000	25,969,960,334	(29,973,169,308)	194,847,575,026
Lãi trong năm	-	-	-	1,112,844,135	1,112,844,135
Thù lao HĐQT không tham gia điều hành	-	-	-	(85,000,000)	(85,000,000)
Số dư tại 31/12/2019	160,000,000,000	38,850,784,000	25,969,960,334	(28,945,325,173)	195,875,419,161
Số dư tại 01/01/2020	160,000,000,000	38,850,784,000	25,969,960,334	(28,945,325,173)	195,875,419,161
Lãi trong kỳ này	-	(45,454,545)	-	1,116,227,383	1,070,772,838
Hoàn nhập thù lao HĐQT theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020	-	-	-	409,000,000	409,000,000
Số dư tại 30/6/2020	160,000,000,000	38,805,329,455	25,969,960,334	(27,420,097,790)	197,355,191,999

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30/9/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09a - DN

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

	30/9/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tổng Công ty xây dựng Hà Nội		41,375,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	28,800,000,000	28,800,000,000
Nguyễn Kim Thành	47,998,850,000	28,158,850,000
Đào Duy Chinh	25,000,000,000	25,000,000,000
Nguyễn Đình Bách	15,568,180,000	15,568,180,000
Đỗ Tuấn Anh	12,370,000,000	
Vốn góp của đối tượng khác	30,262,970,000	21,097,970,000
Tổng	160,000,000,000	160,000,000,000

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

	Kỳ kế toán 9 tháng ngày 30/9/2020	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu kỳ	160,000,000,000	160,000,000,000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối kỳ	160,000,000,000	160,000,000,000
Cổ tức đã chia	-	-
Phân phối các quỹ	-	-

d. Cổ phiếu

	30/9/2020	01/01/2020
	Cổ phiếu	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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30/9/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09a - DN

5.20 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ kế toán 9 tháng ngày 30/9/2020 VND	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5,022,421,875	47,868,361,062
Doanh thu cung cấp dịch vụ	41,141,260,642	39,802,722,482
Doanh thu hoạt động xây dựng	127,207,399,850	64,221,794,519
Tổng	173,371,082,367	151,892,878,063
	-	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Giảm theo cắt giảm khối lượng	-	2,412,198,002
Doanh thu thuần		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5,022,421,875	47,868,361,062
Doanh thu cung cấp dịch vụ	41,141,260,642	39,802,722,482
Doanh thu hoạt động xây dựng	127,207,399,850	61,809,596,517
Tổng	173,371,082,367	149,480,680,061

5.21 Giá vốn hàng bán

	Kỳ kế toán 9 tháng ngày 30/9/2020 VND	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	3,299,807,482	31,491,199,720
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	28,224,053,237	25,186,903,874
Giá vốn hoạt động xây dựng	124,644,120,642	63,151,554,701
Tổng	156,167,981,361	119,829,658,295

5.22 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ kế toán 9 tháng ngày 30/9/2020 VND	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,886,730	281,110,806
Tổng	2,886,730	281,110,806

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30/9/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09a - DN

5.23 Chi phí hoạt động tài chính

	Kỳ kế toán 9 tháng ngày 30/9/2020 VND	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019 VND
Lãi tiền vay	3,772,848,277	3,741,896,780
Tổng	3,772,848,277	3,741,896,780

5.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ kế toán 9 tháng ngày 30/9/2020 VND	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	10,381,503,708	15,773,427,791
Chi phí nhân viên quản lý	4,825,531,991	6,257,051,597
Chi phí vật liệu quản lý	137,306,804	336,101,207
Chi phí đồ dùng văn phòng	12,415,500	277,721,419
Chi phí khấu hao TSCĐ	1,700,048,999	2,037,271,710
Thuế phí và lệ phí	461,270,291	884,583,816
Chi phí dịch vụ mua ngoài	637,012,866	3,033,400,905
Chi phí bằng tiền khác	2,607,917,257	2,947,297,137
Tổng	10,381,503,708	15,773,427,791

5.25 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Kỳ kế toán 9 tháng ngày 30/9/2020 VND	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019 VND
Thu nhập khác		
Thu từ bồi thường giảm giáo và phụ kiện		1,049,628,237
Thu thanh lý tài sản cố định hữu hình	1,254,719,090	250,363,635
Được thưởng, bồi thường	-	156,330,713
Thu nhập khác	141,797,860	191,755,213
Tổng	1,396,516,950	1,648,077,798
Chi phí khác		
Lãi chậm nộp thuế, phạt vi phạm về thuế	772,789,432	842,081,772
Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ thanh lý, mất đề	-	2,183,877,383
Giá trị còn lại của các tài sản	-	
Các khoản bị phạt, lãi chậm nộp bảo hiểm	2,293,991	68,159,742
Chi phí khác	1,513,002,440	295,902,735
Tổng	2,288,085,863	3,390,021,632
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(891,568,913)	(1,741,943,834)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30/9/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09a - DN

5.26 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ kế toán 9 tháng ngày 30/9/2020 VND	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	2,116,445,383	8,674,864,167
Các khoản điều chỉnh tăng	2,382,402,407	2,426,619,653
- Chi phí không hợp lệ	2,382,402,407	2,426,619,653
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Thu nhập từ chia cổ tức được miễn thuế	-	-
Chuyển lỗ từ năm trước	-	-
Tổng lợi nhuận kế toán tính thuế TNDN	4,498,847,790	11,101,483,820
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	899,769,558	2,220,296,764
	Kỳ kế toán 9 tháng ngày 30/9/2020 VND	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	899,769,558	2,220,296,764
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	100,448,442	100,448,439
Tổng	1,000,218,000	2,320,745,203

5.27 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ kế toán 9 tháng ngày 30/9/2020 VND	Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1,116,227,383	6,354,118,964
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1,116,227,383	6,354,118,964
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)	70	397

Người lập biểu



Nguyễn Hữu Toàn

Kế toán trưởng



Ngô Sỹ Đức

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2020



Nguyễn Kim Thành



CV số: *ATh*/ICON4-2020

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2020

“V/v: Công bố thông tin báo cáo tài chính quý III và giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh so với cùng kỳ năm trước, giải trình chậm công bố báo cáo tài chính quý III”

Kính gửi: - **ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**
- **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

1. Tên đơn vị: **Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 4**
2. Mã số thuế: **0100105574**
3. Địa chỉ: **Số 243A Đê La Thành- Phường Láng Thượng- Quận Đống Đa- TPHN**
4. Điện thoại: 024 3766 8976 Fax: 024 3766 8976
5. Người thực hiện công bố thông tin: **Ngô Sỹ Đức – kế toán trưởng**
6. Nội dung công bố thông tin:
 - 6.1 Báo cáo tài chính quý III năm 2020 của công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng số 4 đã được soát xét gồm: Báo cáo tài chính quý III gồm, BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
 - 6.2 Giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh trên 10% so với cùng kỳ năm trước:
Theo báo cáo tài chính quý III năm 2020 của công ty lợi nhuận sau thuế là: 212.387.321 đồng trong khi cùng kỳ năm 2019 là: 6.032.006.388 đồng, giảm 5.819.619.067 đồng tương ứng giảm 96% công ty xin giải trình như sau: Trong quý III năm 2019 công ty có doanh thu từ việc nhượng bán văn phòng (sàn tầng 14, tầng 8 tại tòa nhà 243A Đê La Thành) trong khi năm quý III năm nay công ty không có doanh thu từ việc chuyển nhượng văn phòng dẫn đến kết quả kinh doanh quý III năm nay giảm so với cùng kỳ năm trước.
 - 6.3 Giải trình về việc công bố muộn báo cáo tài chính sáu tháng đầu năm 2020: theo quy định tại thông tư 155/2015/TT-BTC công ty phải công bố báo cáo tài chính quý 3 chậm nhất ngày 15 tháng 10 năm 2020 xong đến nay (27/10/2020) công ty mới công bố báo cáo là do đặc thù của công ty thực hiện thi công tại nhiều địa bàn, có nhiều xí nghiệp nên việc tập hợp chứng từ phục vụ lập báo cáo có gặp khó khăn, dẫn đến chậm công bố báo cáo tài chính.

Trên đây là giải trình của công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4 về các vấn đề liên quan đến báo cáo và việc công bố báo cáo tài chính quý 3 của công ty. Rất mong nhận được sự chấp thuận từ phía quý cơ quan.



Công ty 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 thông tin được công bố.

Địa chỉ Website đăng tải báo cáo tài chính soát xét sáu tháng đầu năm 2020 :

Icon4.com.vn *Quản*

Trân trọng ./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- Lưu văn thư, kế toán

Ngô
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Kim Thành

