



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**

Hà Nội - Tháng 10 năm 2021

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ 3**  
Bao gồm:

Bảng Cân đối kế toán

Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh

Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh Báo cáo tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

	MS	TM	30/9/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+130+140+150)	<b>100</b>		<b>476,612,564,399</b>	<b>537,833,571,865</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>34,991,683,285</b>	<b>35,801,745,444</b>
1. Tiền	111		26,491,683,285	12,301,745,444
2. Các khoản tương đương tiền	112		8,500,000,000	23,500,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>235,806,017,789</b>	<b>281,523,740,015</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	124,367,523,011	180,579,985,097
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	47,028,103,461	37,126,455,512
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		5,400,000,000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	62,897,585,103	67,704,493,192
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	(3,887,193,786)	(3,887,193,786)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>205,401,207,495</b>	<b>220,176,691,841</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.6	205,401,207,495	220,176,691,841
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>413,655,830</b>	<b>331,394,565</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	339,055,598	256,794,333
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		67,505,608	67,505,608
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	7,094,624	7,094,624
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>402,185,917,972</b>	<b>414,341,032,810</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>46,500,000</b>	<b>46,500,000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	46,500,000	46,500,000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>121,786,716,234</b>	<b>128,387,367,319</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	106,371,204,945	112,435,565,722
- Nguyên giá	222		185,892,962,085	281,117,375,434
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(79,521,757,140)	(168,681,809,712)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	15,415,511,289	15,951,801,597
- Nguyên giá	228		23,116,348,536	23,116,348,536
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7,700,837,247)	(7,164,546,939)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.10</b>	<b>159,507,167,195</b>	<b>164,948,452,895</b>
1. Nguyên giá	231		208,498,209,570	208,498,209,570
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(48,991,042,375)	(43,549,756,675)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>92,344,975,851</b>	<b>90,334,691,188</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	92,344,975,851	90,334,691,188
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.12</b>	<b>21,148,846,211</b>	<b>21,148,846,211</b>
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)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>7,351,712,481</b>	<b>9,475,175,197</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	4,981,132,179	7,004,146,453
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.13	2,370,580,302	2,471,028,744
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>878,798,482,371</b>	<b>952,174,604,675</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

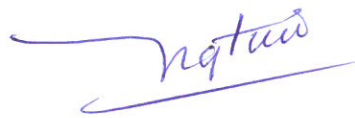
NGUỒN VỐN	MS	TM	30/9/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)</b>	<b>300</b>		<b>495,095,966,499</b>	<b>584,265,057,987</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>347,622,839,249</b>	<b>436,670,979,287</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	161,544,178,989	224,677,871,249
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	51,294,157,094	40,052,533,746
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	14,371,988,895	11,889,946,511
4. Phải trả người lao động	314		19,755,444,007	20,134,231,698
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	49,157,888,034	61,104,865,425
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	1,759,463,354	6,696,562,500
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	44,607,128,366	46,758,529,208
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	3,359,251,258	23,583,099,698
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1,773,339,252	1,773,339,252
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>147,473,127,250</b>	<b>147,594,078,700</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.18	147,324,375,000	147,324,375,000
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	148,752,250	269,703,700
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>383,702,515,872</b>	<b>367,909,546,688</b>
<b>(400 = 410)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.21</b>	<b>383,702,515,872</b>	<b>367,909,546,688</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		320,000,000,000	320,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		320,000,000,000	320,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		38,745,329,455	38,805,329,455
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		24,957,186,417	9,104,217,233
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		9,032,217,233	5,459,759,762
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		15,924,969,184	3,644,457,471
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>878,798,482,371</b>	<b>952,174,604,675</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Nguyễn Hữu Toàn

Ngô Sỹ Đức

Nguyễn Đức Hà



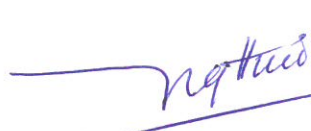
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÍ 3**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 3 năm	Quý 3 năm	Cho kỳ kế toán 9	Cho kỳ kế toán 9
			2021	2020	tháng kết thúc	tháng kết thúc
			VND	VND	ngày 30/9/2021	ngày 30/9/2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	22,123,933,014	101,497,182,706	75,143,308,813	173,371,082,367
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1			-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	22,123,933,014	101,497,182,706	75,143,308,813	173,371,082,367
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	14,174,354,955	95,666,267,921	67,550,557,009	156,167,981,361
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>7,949,578,059</b>	<b>5,830,914,785</b>	<b>7,592,751,804</b>	<b>17,203,101,006</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	277,001,641	39895	731,139,416	2,886,730
7. Chi phí tài chính	22	6.4	-	1938933916	2,182,922,979	3,772,848,277
Trong đó: Chi phí lãi vay	23			1938933916	2,182,922,979	3,772,848,277
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	-	43,621,455	-	43,621,455
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	3,239,226,194	3351362570	11,560,054,187	10,381,503,708
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>4,987,353,506</b>	<b>497,036,739</b>	<b>(5,419,085,946)</b>	<b>3,008,014,296</b>
12. Thu nhập khác	31	6.6	32,853,297	111,636,941	26,847,249,400	1,396,516,950
13. Chi phí khác	32	6.6		222,205,500	1,504,926,574	2,288,085,863
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>	<b>6.6</b>	<b>32,853,297</b>	<b>(110,568,559)</b>	<b>25,342,322,826</b>	<b>(891,568,913)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>		<b>5,020,206,803</b>	<b>386,468,180</b>	<b>19,923,236,880</b>	<b>2,116,445,383</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	970,731,274	140,598,045	3,897,819,254	899,769,558
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	33,482,814	33,482,814	100,448,442	100,448,442
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>4,015,992,715</b>	<b>212,387,321</b>	<b>15,924,969,184</b>	<b>1,116,227,383</b>
<b>19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ</b>	<b>61</b>		<b>4,015,992,715</b>	<b>212,387,321</b>	<b>15,924,969,184</b>	<b>1,116,227,383</b>
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	125	13	495.41	69.76

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2021  
**Tổng Giám đốc**

Người lập biểu

Kế toán trưởng


Nguyễn Hữu Toàn

Ngô Sỹ Đức

Nguyễn Đức Hà

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÍ III**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU SỐ B 03 - DN

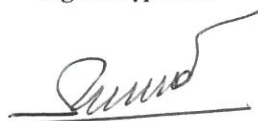
CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán 9	Cho kỳ kế toán 9
			tháng kết thúc ngày 30/9/2021 VND	tháng kết thúc ngày 30/9/2020 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		19,923,236,880	2,116,445,383
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		13,077,475,438	12,291,312,862
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(27,327,998,798)	(1,257,605,820)
- Chi phí lãi vay	06		2,182,922,979	3,772,848,277
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		7,855,636,499	16,923,000,702
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		51,214,313,134	24,606,910,046
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		14,775,484,346	9,704,099,136
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(71,532,792,994)	(97,254,754,783)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1,940,753,009	(1,546,979,907)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2,313,939,000)	(3,772,848,277)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1,351,701,729)	(826,082,911)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		587,753,265	(52,166,655,994)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3,045,823,316)	(6,764,885,899)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		26,596,859,382	1,254,719,090
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(30,400,000,000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		25,000,000,000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		734,996,950	2,886,730
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		18,886,033,016	(5,507,280,079)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		(60,000,000)	(45,454,545)
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	69,245,562,867
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(20,223,848,440)	(12,932,620,228)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(20,283,848,440)	56,267,488,094
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(810,062,159)	(1,406,447,979)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		35,801,745,444	6,353,864,470
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		34,991,683,285	4,947,416,491

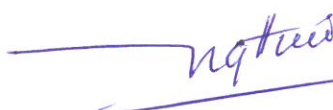
Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Nguyễn Hữu Toàn

Ngô Sỹ Đức

Nguyễn Đức Hà



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**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, đăng ký thay đổi các lần, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 06/4/2010 về việc chuyển mã số doanh nghiệp 0103010772 sang mã số doanh nghiệp 0100105574, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 22/12/2020 về việc tăng vốn điều lệ, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 20/01/2021 về thay đổi người đại diện theo pháp luật.

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

Tên viết tắt: ICON4.

Vốn điều lệ theo Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 15 ngày 27/01/2021 là: 320.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm hai mươi tỷ đồng chẵn*).

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với mã CC4.

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

Số lao động bình quân trong năm 2020 là 106 (năm 2019 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 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 năm: Xây lắp dân dụng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

**1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30/06/2021, Các đơn vị trực thuộc Công ty bao gồm:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>	<u>Hiện trạng</u>
Xí nghiệp Xây dựng số 1	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình	Đã ngừng hoạt động
Xí nghiệp 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 30/06/2021, Công ty có đầu tư vào các Công ty liên kết như sau:

<u>Tên Công ty</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>	<u>Tỷ lệ góp vốn</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</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%

**1.5 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 Việt Nam ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được điều chỉnh hồi tố như trình bày tại thuyết minh số 6.4.

**2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**Năm tài chính**

Năm tài chính 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 31/03/2021.

**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.

**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). 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****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:

	<b>Thời gian khấu hao</b> (Số năm)
Nhà cửa và vật kiến trúc	06 - 32
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Phương tiện vận tải	06 - 10

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 phân bổ chi phí trả trước.

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).
- 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); 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 bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty được ghi nhận đồng thời thỏa mãn tất cả 5 điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- 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, dịch vụ, bất động sản đầu tư cho thuê trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

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

**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 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 là 20% trên thu nhập chịu thuế.

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.

**Lãi cơ bản 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.

**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, 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 Tổng 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-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**

	<b>30/9/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	143,707,122	4,603,581,515
Tiền gửi ngân hàng	26,347,976,163	7,698,163,929
Các khoản tương đương tiền	8,500,000,000	23,500,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	8,500,000,000	23,500,000,000
<b>Tổng</b>	<b>34,991,683,285</b>	<b>35,801,745,444</b>

(\*): Khoản tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam với lãi suất 3.3%/năm.

**5.2 Phải thu của khách hàng**

	<b>30/9/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>124,367,523,011</b>	<b>180,579,985,097</b>
Đài Tiếng nói Việt Nam VOV - CT VTC	11,136,522,052	11,136,522,052
Công ty Cổ phần Thương mại Hải Hà	5,513,499,500	5,513,499,500
Công ty Cổ phần Trung Đô	5,364,859,918	10,232,342,188
Công ty CP ĐT Hạ tầng và Công trình kiến trúc Hà Nội	5,503,209,632	5,503,209,632
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng chuyên ngành của Tổng cục Hải Quan	239,357,959	9,776,897,683
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 BITEXCO	6,090,052,021	6,090,052,021
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp TP Hà Nội	5,842,246,650	5,842,246,650
Các đối tượng khác	74,299,814,845	116,107,254,937
<b>Trong đó: Phải thu bên liên quan</b>	<b>1,853,040,981</b>	<b>3,842,845,961</b>
<i>(Chi tiết tại thuyết minh số 6.1)</i>		
<b>Tổng</b>	<b>124,367,523,011</b>	<b>180,579,985,097</b>

**5.3 Trả trước cho người bán**

	<b>30/9/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Số 4.2	20,550,399,695	20,626,458,270
Công ty Cổ phần ĐT và XD số 4 Vạn Xuân	688,539,614	888,539,614
Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng Cenco	734,756,415	5,059,138,777
Công ty TNHH Xây dựng và phát triển hạ tầng Ánh Dương	5,866,712,227	-
Các đối tượng khác	19,187,695,510	10,552,318,851
<b>Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>21,238,939,309</b>	<b>21,514,997,884</b>
<i>(Chi tiết tại thuyết minh số 6.1)</i>		
<b>Tổng</b>	<b>47,028,103,461</b>	<b>37,126,455,512</b>

5.4 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

Phải thu khác

	30/9/2021		01/01/2021	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>62,897,585,103</b>	<b>(3,887,192,967)</b>	<b>67,704,493,192</b>	<b>(3,887,192,967)</b>
- Ký cược, ký quỹ	72,892,000	-	216,640,000	-
- Tạm ứng	29,427,873,651	-	33,221,143,980	-
- Phải thu khác	33,396,819,452	-	34,266,709,212	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO	-	-	13,404,938,236	-
Phải thu chi phí thi công vượt giao khoán	14,036,591,075	(3,887,192,967)	14,075,086,475	(3,887,192,967)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	291,600,000	-
Phải thu khác	19,360,228,377	-	6,495,084,501	-
<b>Dài hạn</b>	<b>46,500,000</b>	<b>-</b>	<b>46,500,000</b>	<b>-</b>
- Ký cược, ký quỹ	46,500,000	-	46,500,000	-
<b>Trong đó: Phải thu bên liên quan</b>	<b>355,120,265</b>	<b>-</b>	<b>13,760,058,501</b>	<b>-</b>
(Chi tiết tại thuyết minh số 6.1)				
<b>Tổng</b>	<b>62,944,085,103</b>	<b>(3,887,192,967)</b>	<b>67,750,993,192</b>	<b>(3,887,192,967)</b>

5.5 Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	30/9/2021		01/01/2021	
	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	3,887,193,786	-	3,887,193,786	-
<b>Dự phòng phải thu khó đòi</b>	<b>3,887,193,786</b>	<b>-</b>	<b>3,887,193,786</b>	<b>-</b>
Trong đó:				
	<b>Quá hạn 6 tháng -1 năm</b>	<b>Quá hạn 1-2 năm</b>	<b>Quá hạn 2-3 năm</b>	<b>Quá hạn trên 3 năm</b>
Cục Dự trữ Quốc Gia				2,315,591,330
Xí nghiệp thi công cơ giới				1,557,001,617
Các khoản nợ xấu khác				14,600,839
<b>Tổng</b>				<b>3,887,193,786</b>



**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 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.6 Hàng tồn kho***Đơn vị tính:*

	30/9/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1,894,885,898	-	1,876,351,660	-
Công cụ, dụng cụ	1,794,000	-	1,794,000	-
Chi phí SX KDDD (*)	203,504,527,597	-	218,298,546,181	-
<b>Tổng</b>	<b>205,401,207,495</b>	<b>-</b>	<b>220,176,691,841</b>	<b>-</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	30/9/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công trình 22 Hùng Vương	5,614,686,472	-	5,614,686,472	-
Công trình CT1 Hoàng Cầu	17,891,227,884	-	17,971,284,660	-
Công trình 33 căn Bitexco	21,523,413,447	-	21,784,393,233	-
Gói thầu 35 tầng - Dự án Smile Building	21,962,716,684	-	22,375,592,029	-
Công trình Vinacomin Quảng Ninh	8,403,734,727	-	8,403,734,727	-
Công trình KĐT mới Nghĩa Đô	12,753,637,155	-	12,753,637,155	-
Các công trình khác	115,355,111,228	-	129,395,217,905	-
<b>Tổng</b>	<b>203,504,527,597</b>	<b>-</b>	<b>218,298,546,181</b>	<b>-</b>

**5.7 Chi phí trả trước**

	30/9/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>339,055,598</b>	<b>256,794,333</b>
Chi phí chờ phân bổ	339,055,598	256,794,333
<b>Dài hạn</b>	<b>4,981,132,179</b>	<b>7,004,146,453</b>
Công cụ dụng cụ xuất dùng	956,277,064	1,416,507,207
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	1,727,086,054	4,003,807,157
Chi phí trả trước dài hạn khác	2,297,769,061	1,583,832,089
<b>Tổng</b>	<b>5,320,187,777</b>	<b>7,260,940,786</b>

**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 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-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 dùng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2021	84,352,837,732	187,858,192,516	8,454,251,262	452,093,924	281,117,375,434
Tăng trong kỳ	-	1,113,738,466	-	47,690,000	1,161,428,466
Mua trong kỳ		1,113,738,466		47,690,000	1,161,428,466
XDCB hoàn thành					-
Giảm trong kỳ	-	95,408,302,250	977,539,565	-	96,385,841,815
Thanh lý, nhượng bán		95,408,302,250	977,539,565	-	96,385,841,815
<b>Số dư tại 30/9/2021</b>	<b>84,352,837,732</b>	<b>93,563,628,732</b>	<b>7,476,711,697</b>	<b>499,783,924</b>	<b>185,892,962,085</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2021	13,000,911,358	147,071,200,444	8,454,251,262	155,446,648	168,681,809,712
Tăng trong kỳ	2,203,286,283	4,830,758,071	-	65,855,076	7,099,899,430
Khấu hao trong kỳ	2,203,286,283	4,830,758,071		65,855,076	7,099,899,430
Giảm trong kỳ	-	95,282,412,437	977,539,565	-	96,259,952,002
Thanh lý, nhượng bán		95,282,412,437	977,539,565		96,259,952,002
<b>Số dư tại 30/9/2021</b>	<b>15,204,197,641</b>	<b>56,619,546,078</b>	<b>7,476,711,697</b>	<b>221,301,724</b>	<b>79,521,757,140</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2021	71,351,926,374	40,786,992,072	-	296,647,276	112,435,565,722
Tại 30/9/2021	69,148,640,091	36,944,082,654	-	278,482,200	106,371,204,945

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/9/2021 là 101.374.654.641 VND (tại 01/01/2021: 106.087.821.506 VND).

**5.9 Tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND



**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 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu	TSCĐ vô hình khác	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2021	22,036,348,536	1,000,000,000	80,000,000	23,116,348,536
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/9/2021	22,036,348,536	1,000,000,000	80,000,000	23,116,348,536
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2021	6,160,546,940	1,000,000,000	3,999,999	7,164,546,939
Tăng trong kỳ	524,290,311	-	11,999,997	536,290,308
Khấu hao trong kỳ	524,290,311	-	11,999,997	536,290,308
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/9/2021	6,684,837,251	1,000,000,000	15,999,996	7,700,837,247
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2021	15,875,801,596	-	76,000,001	15,951,801,597
Tại 30/6/2021	15,351,511,285	-	64,000,004	15,415,511,289

Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay là 0 đồng (tại ngày 01/01/2020 là 16.504.453.440).

**5.10 Bất động sản đầu tư***Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	01/01/2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/09/2021
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	208,498,209,570	0	-	208,498,209,570
- Nhà	208,498,209,570	0	-	208,498,209,570
Giá trị hao mòn lũy kế	43,549,756,675	5,441,285,700	-	48,991,042,375
- Nhà	43,549,756,675	5,441,285,700	-	48,991,042,375
Giá trị còn lại	164,948,452,895	(5,441,285,700)	-	159,507,167,195
- Nhà	164,948,452,895	(5,441,285,700)	-	159,507,167,195

Bất động sản của Công ty tại ngày 30/09/2021 bao gồm phần diện tích sàn văn phòng kinh doanh cho thuê thương mại tại Dự án 243A, Đê La Thành, quận Đống Đa, Hà Nội. Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30/09/2021 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

**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 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang***Đơn vị tính: VND*

	30/9/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Chi phí XDCB dở dang</b>	<b>92,344,975,851</b>	<b>92,344,975,851</b>	<b>90,334,691,188</b>	<b>90,334,691,188</b>
Dự án tòa nhà đa năng Icon4 - Số 243A Đê La Thành (1)	10,001,443,065	10,001,443,065	9,087,033,974	9,087,033,974
Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu (2)	82,202,896,698	82,202,896,698	81,107,021,126	81,107,021,126
Công trình khác	47,115,932	47,115,932	47,115,932	47,115,932
Cải tạo thiết kế tầng 7	21,650,000	21,650,000	21,650,000	21,650,000
Cải tạo tầng 1 tòa nhà ICON4	71,870,156	71,870,156	71,870,156	71,870,156
<b>Tổng</b>	<b>92,344,975,851</b>	<b>92,344,975,851</b>	<b>90,334,691,188</b>	<b>90,334,691,188</b>

**(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 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:**

- Nghị quyết lần thứ X năm 2020 ngày 23/12/2020 của Hội đồng Quản trị Công ty, thông qua việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương dự án đầu tư Xây dựng “nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu” tại phường Mỗ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm với tổng mức đầu tư đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 2.220.000.000 VND (Hai nghìn hai trăm hai mươi tỷ đồng). Thời gian thực hiện của dự án khoảng 60 tháng (đến năm 2025) chia làm 2 giai đoạn. Nguồn vốn đầu tư từ vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư 20,27% (450 tỷ), vốn vay ngân hàng và huy động hợp pháp khác: 79,73% (1.770 tỷ đồng).
- Mục đích: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng khu nhà ở thấp tầng (nhà vườn), khu hỗn hợp cao tầng (nhà ở, dịch vụ công cộng, văn phòng, khách sạn), nhà trẻ, bãi đỗ xe cao tầng kết hợp dịch vụ, cây xanh thuộc dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu.
- 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” (nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu) 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, chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án về điều chỉnh quy mô dự án phải thực hiện bố trí quỹ đất 20% tại ô đất HH02 để đầu tư nhà ở xã hội theo dự án riêng đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận. Nội dung điều chỉnh chủ trương đầu tư bao gồm xin gia hạn tiến độ thực hiện, quy mô dự án, tổng mức đầu tư và một số các nội dung khác.

**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 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	30/9/2021		01/01/2021				
	Tỷ lệ Vốn năm giữ biểu quyết	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>11,880,000,000</b>	<b>11,880,000,000</b>	<b>(231,153,789)</b>	<b>(231,153,789)</b>	<b>(231,153,789)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	30.0%	30.0%	1,800,000,000	1,800,000,000	(231,153,789)	(231,153,789)	(231,153,789)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	30.0%	30.0%	9,000,000,000	9,000,000,000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	30.0%	30.0%	1,080,000,000	1,080,000,000	-	-	-
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>			<b>9,500,000,000</b>	<b>9,500,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	8.0%	8.0%	4,000,000,000	4,000,000,000	-	-	-
Công ty Cổ phần SAHABAK (**)	5.0%	5.0%	5,500,000,000	5,500,000,000	-	-	-
<b>Tổng</b>			<b>21,380,000,000</b>	<b>21,380,000,000</b>	<b>(231,153,789)</b>	<b>(*) (231,153,789)</b>	<b>(*) (231,153,789)</b>

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

(\*\*) 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 30/09/2021 là 5.500.000.000 đồng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.13 Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	30/9/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	2,370,580,302	2,471,028,744
<b>Tổng</b>	<b>2,370,580,302</b>	<b>2,471,028,744</b>

5.14 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	30/9/2021		01/01/2021	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>161,544,178,989</b>	<b>161,544,178,989</b>	<b>224,677,871,249</b>	<b>224,677,871,249</b>
Công ty VINVEST- HQHN.	-	-	22,384,897,730	22,384,897,730
Công ty cổ phần Eurowindow	1,354,212,796	1,354,212,796	3,548,479,796	3,548,479,796
Công ty CP TID	8,527,509,292	8,527,509,292	8,527,509,292	8,527,509,292
Các đối tượng khác	151,662,456,901	151,662,456,901	190,216,984,431	190,216,984,431
<i>Trong đó: Phải trả các bên liên quan</i>	<i>91,610,338</i>	<i>91,610,338</i>	<i>91,610,338</i>	<i>91,610,338</i>
<i>(Chi tiết tại thuyết minh số 6.1)</i>				
<b>Tổng</b>	<b>161,544,178,989</b>	<b>161,544,178,989</b>	<b>224,677,871,249</b>	<b>224,677,871,249</b>

5.15 Người mua trả tiền trước

	30/9/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	9,707,011,800	12,087,759,060
Công ty CP Đầu tư Xây dựng & XNK VN	15,467,340,786	16,676,726,763
Công ty Cổ phần Trung Tâm thương mại Lotte Việt Nam - Chi nhánh Vinh	2,310,306,733	-
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	10,591,692,993	-
Công ty Thành An 386-CT nâng cấp QL1-Bình Định-Xí nghiệp cơ giới	6,538,455,070	6,538,455,070
Các đối tượng khác	6,679,349,712	4,749,592,853
<b>Tổng</b>	<b>51,294,157,094</b>	<b>40,052,533,746</b>

5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước/Thuế và các khoản phải thu nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/9/2021
	<b>Phải nộp</b>	<b>11,889,946,511</b>	<b>8,853,420,827</b>	<b>6,371,378,443</b>
Thuế giá trị gia tăng	5,810,042,387	4,475,723,418	4,633,264,722	5,652,501,083
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5,926,690,474	3,897,819,254	1,351,701,729	8,472,807,999
Thuế thu nhập cá nhân	151,129,661	82,387,563	131,423,690	102,093,534
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	325,252,629	182,750,339	142,502,290
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2,083,989	72,237,963	72,237,963	2,083,989
<b>Phải thu</b>	<b>7,094,624</b>	<b>7,094,624</b>	-	-
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	7,094,624	7,094,624	-	-

**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 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.17 Chi phí phải trả**

	<b>30/9/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>49,157,888,034</b>	<b>61,104,865,425</b>
Trích trước chi phí dự án 243 Đê La Thành	7,207,228,925	6,941,013,286
Chi phí khác	-	227,272,727
Trích trước chi phí công trình	41,950,659,109	53,936,579,412
Chi phí lãi vay	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Trong đó: Phải trả bên liên quan</b> <i>(Chi tiết tại thuyết minh số 6.1)</i>	<b>27,976,817,863</b>	<b>27,976,817,863</b>
<b>Tổng</b>	<b>49,157,888,034</b>	<b>61,104,865,425</b>

**5.18 Doanh thu chưa thực hiện**

	<b>30/9/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	1,759,463,354	6,696,562,500
<b>b) Dài hạn</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	147,324,375,000	147,324,375,000
<b>Tổng</b>	<b>149,083,838,354</b>	<b>154,020,937,500</b>

**5.19 Phải trả khác**

	<b>30/9/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>44,607,128,366</b>	<b>46,758,529,208</b>
Kinh phí công đoàn	627,052,335	589,347,219
Bảo hiểm xã hội	1,602,709,059	4,146,674,385
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1,330,122,934	1,588,228,068
Bảo hiểm y tế	35,889,516	-
Bảo hiểm thất nghiệp	15,950,896	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	40,995,403,626	40,434,279,536
<i>Cổ tức phải trả</i>	<u>653,240,424</u>	<u>653,240,424</u>
<i>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP</i>	<i>3,184,644,097</i>	<i>2,938,234,097</i>
<i>Vay không tính lãi</i>	<i>-</i>	<i>82,103,700</i>
<i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (1)</i>	<u>18,426,253,654</u>	<u>18,218,794,654</u>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư CNC (2)</i>	<i>3,621,158,379</i>	<i>3,621,158,379</i>
<i>Công ty cổ phần Thành Công E&amp;C (3)</i>	<i>10,127,590,727</i>	<i>10,127,590,727</i>
<i>Thù lao HĐQT và BKS</i>	<i>1,301,100,000</i>	<i>991,399,244</i>
<i>Lãi vay</i>	<u>164,550,157</u>	<u>295,566,178</u>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>3,516,866,188</i>	<i>3,506,192,133</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>148,752,250</b>	<b>269,703,700</b>
Phải trả dài hạn khác	148,752,250	269,703,700
<b>Tổng</b>	<b>44,755,880,616</b>	<b>47,028,232,908</b>

**5.19 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

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

**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 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.20 Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	Phát sinh trong kỳ				Giá trị Số có khả năng trả nợ	Giảm	Giá trị Số có khả năng trả nợ
	30/9/2021	Tăng	Giảm	01/01/2021			
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>3,359,251,258</b>	<b>-</b>	<b>20,223,848,440</b>	<b>23,583,099,698</b>	<b>3,359,251,258</b>	<b>23,583,099,698</b>	<b>23,583,099,698</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGDI (1)	-	-	12,932,277,402	12,932,277,402	-	12,932,277,402	12,932,277,402
Công ty CP Đầu tư Xây dựng NHS (2)	2,000,000,000	-	5,000,000,000	7,000,000,000	2,000,000,000	7,000,000,000	7,000,000,000
Vay cán bộ công nhân viên Công ty (3)	1,359,251,258	-	2,291,571,038	3,650,822,296	1,359,251,258	3,650,822,296	3,650,822,296
<b>Tổng</b>	<b>3,359,251,258</b>	<b>-</b>	<b>20,223,848,440</b>	<b>23,583,099,698</b>	<b>3,359,251,258</b>	<b>23,583,099,698</b>	<b>23,583,099,698</b>

(1): Phụ lục hợp đồng vay ngân hàng đầu tư số: 01/2019/913/PLHĐTDHM ngày 15 tháng 1 năm 2021. kéo dài tăng thời gian hợp đồng vay: 01/2019/913/HĐTDHM đến ngày 31/3/2021 thay vì 12/12/2020

(2): Bao gồm các hợp đồng vay sau:

Hợp đồng vay số 10.06.2020/HĐCVT/NHS-ICON4 ngày 10/6/2020 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS, Số tiền vay 5.000.000.000 đồng; thời hạn 3 tháng kể từ ngày 10/06/2020. Lãi suất 8,3%, trả lãi cuối kỳ. Phụ lục số 01 của hợp đồng này ngày 30/06/2020: Gia hạn thời gian vay thành 7 tháng từ ngày 10/6/2020 đến 10/01/2021, lãi suất 0% áp dụng từ ngày 10/6/2020 đến 10/01/2021. Hợp đồng vay không có tài sản thế chấp.

Hợp đồng vay số 17.06.2020/HĐCVT/NHS-ICON4 ngày 10/06/2020 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS, Số tiền vay 2.000.000.000 đồng; thời hạn 3 tháng kể từ ngày 17/06/2020. Lãi suất 8,3%, trả lãi cuối kỳ. Phụ lục số 01 của hợp đồng này ngày 30/06/2020: Gia hạn thời gian vay thành 7 tháng từ ngày 17/06/2020 đến 17/11/2021, lãi suất 0% áp dụng từ ngày 17/6/2020 đến 17/01/2021. Hợp đồng vay không có tài sản thế chấp.

(3): Vay cán bộ công nhân viên Công ty: lãi suất 7,5%/năm. Thời gian: từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

**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 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.21 Vốn chủ sở hữu**

**a. Đối chiếu 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	thuế chưa phân phối	Tổng
<b>Số dư tại 01/01/2020</b>	160,000,000,000	38,850,784,000	25,969,960,334	(28,945,325,173)	195,875,419,161
Tăng vốn (1)	160,000,000,000	(45,454,545)	-	-	159,954,545,455
Lãi trong năm	-	-	-	3,721,582,072	3,721,582,072
Sử dụng quỹ đầu tư phát triển để bù đắp lỗ lũy kế	-	-	(25,969,960,334)	25,969,960,334	-
Hoàn nhập thù lao HĐQT theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020	-	-	-	409,000,000	409,000,000
Hoàn nhập cổ tức phải trả năm 2015	-	-	-	8,000,000,000	8,000,000,000
Phụ cấp HĐQT năm 2020	-	-	-	(51,000,000)	(51,000,000)
Chia các quỹ	-	-	-	-	-
Chia trả cổ tức	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2020</b>	<b>320,000,000,000</b>	<b>38,805,329,455</b>	<b>-</b>	<b>9,104,217,233</b>	<b>367,909,546,688</b>
<b>Số dư tại 01/01/2021</b>	<b>320,000,000,000</b>	<b>38,805,329,455</b>	<b>-</b>	<b>9,104,217,233</b>	<b>367,909,546,688</b>
Tăng vốn (1)	-	(60,000,000)	-	-	(60,000,000)
Lãi trong kỳ	-	-	-	15,924,969,184	15,924,969,184
Phụ cấp HĐQT năm 2020	-	-	-	(72,000,000)	(72,000,000)
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-
Chia trả cổ tức	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 30/9/2021</b>	<b>320,000,000,000</b>	<b>38,745,329,455</b>	<b>-</b>	<b>24,957,186,417</b>	<b>383,702,515,872</b>



**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 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

- (1): Thực hiện phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 ngày 15/10/2020 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 kèm theo Tờ trình số 36/ICON4-HĐQT ngày 14/10/2020 của HĐQT Công ty. Số lượng cổ phiếu phát hành là 16.000.000 cổ phiếu với tổng giá trị 160 tỷ đồng.
- (2): Thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 ngày 15/10/2020 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 kèm theo Tờ trình số 36/ICON4-HĐQT ngày 14/10/2020 của HĐQT Công ty. Theo đó không chi trả cổ tức đã trích năm 2015 với số tiền 8.000.000.000 đồng và sử dụng quỹ đầu tư phát triển số tiền 25.969.960.334 đồng để bù đắp khoản lỗ lũy kế trên Báo cáo tài chính.
- (3): Hoàn nhập chi trả thù lao HĐQT năm 2019 với số tiền 409.000.000 đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 ngày 25/6/2020.

**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 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	<b>30/9/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	196,009,000,000	86,800,000,000
Nguyễn Kim Thành	-	46,999,000,000
Nguyễn Bình Nam	15,737,000,000	-
Công ty cổ phần dịch vụ Nhà Ga Quốc Tế Đà Nẵng	15,500,000,000	
Lê Ngọc Hải	15,000,000,000	
Nguyễn Anh Tuấn	15,000,000,000	
Vũ Ngọc Thiện	15,000,000,000	
Đàm Thanh Hiền	15,000,000,000	
Nguyễn Thị Thanh Phương	14,000,000,000	
Nguyễn Thu Hằng	-	25,000,000,000
Nguyễn Thị Hà	-	31,500,000,000
Nguyễn Thị Nhung	10,000,000,000	-
Vốn góp của đối tượng khác	8,754,000,000	129,701,000,000
<b>Tổng</b>	<b>320,000,000,000</b>	<b>320,000,000,000</b>

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

	<b>Cho kỳ kế toán 9</b>	<b>Cho kỳ kế toán 9</b>
	<b>tháng kết thúc</b>	<b>tháng kết thúc</b>
	<b>ngày 30/9/2021</b>	<b>ngày 30/9/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	320,000,000,000	160,000,000,000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối năm	320,000,000,000	160,000,000,000
Lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Cổ phiếu**

	<b>30/9/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>32,000,000</b>	<b>32,000,000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>32,000,000</b>	<b>32,000,000</b>
Cổ phiếu phổ thông	32,000,000	32,000,000
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>32,000,000</b>	<b>32,000,000</b>
Cổ phiếu phổ thông	32,000,000	32,000,000
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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.22 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2021 VND	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5,018,603,693	5,022,421,875
Doanh thu bán hàng hóa	26,410,000	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	39,416,358,841	41,141,260,642
Doanh thu hoạt động xây dựng	30,681,936,279	127,207,399,850
<b>Tổng</b>	<b>75,143,308,813</b>	<b>173,371,082,367</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5,018,603,693	5,022,421,875
Doanh thu cung cấp dịch vụ	39,416,358,841	41,141,260,642
Doanh thu hoạt động xây dựng	30,681,936,279	127,207,399,850
Doanh thu bán hàng hóa	26,410,000	-
<b>Tổng</b>	<b>75,143,308,813</b>	<b>173,371,082,367</b>

**5.23 Giá vốn hàng bán**

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2021 VND	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	4,067,833,536	3,299,807,482
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	27,173,257,996	28,224,053,237
Giá vốn hoạt động xây dựng	36,309,465,477	124,644,120,642
<b>Tổng</b>	<b>67,550,557,009</b>	<b>156,167,981,361</b>

**5.24 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2021 VND	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	731,139,416	2,886,730
<b>Tổng</b>	<b>731,139,416</b>	<b>2,886,730</b>

**5.25 Chi phí tài chính**

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2021 VND	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020 VND
Lãi tiền vay	2,182,922,979	3,772,848,277
<b>Tổng</b>	<b>2,182,922,979</b>	<b>3,772,848,277</b>



**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 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.26 Chi phí bán hàng/Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2021 VND</b>	<b>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020 VND</b>
<b>Chi phí bán hàng</b>	-	-
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>11,560,054,187</b>	<b>10,381,503,708</b>
Chi phí nhân viên quản lý	7,754,456,527	4,825,531,991
Chi phí vật liệu quản lý	23,655,607	137,306,804
Chi phí đồ dùng văn phòng	5,348,182	12,415,500
Chi phí khấu hao TSCĐ	2,071,652,038	1,700,048,999
Thuế phí và lệ phí	396,560,950	461,270,291
Chi phí dịch vụ mua ngoài	617,589,478	637,012,866
Chi phí bằng tiền khác	690,791,405	2,607,917,257
<b>Tổng</b>	<b>11,560,054,187</b>	<b>10,381,503,708</b>

**5.27 Thu nhập khác/ Chi phí khác**

	<b>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2021 VND</b>	<b>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020 VND</b>
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu từ bồi thường giảm giáo và phụ kiện	67,709,000	
Thu nhập cho thuê gara ô tô, bán phế liệu	106,817,000	102,554,545
Thu thanh lý tài sản cố định hữu hình	22,013,636,364	1,254,719,090
Thanh lý công cụ dụng cụ	4,583,223,018	
Thu nhập khác	75,864,018	39,243,315
<b>Tổng</b>	<b>26,847,249,400</b>	<b>1,396,516,950</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Lãi chậm nộp thuế, phạt vi phạm về thuế	67,237,963	772,789,432
Giá trị còn lại, chi phí từ thanh lý tài sản	1,410,360,298	
Các khoản bị phạt, lãi chậm nộp bảo hiểm	-	2,293,991
Chi phí khác	27,328,313	1,513,002,440
<b>Tổng</b>	<b>1,504,926,574</b>	<b>2,288,085,863</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>25,342,322,826</b>	<b>(891,568,913)</b>

**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 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.28 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành**

<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN</b>	<b>19,923,236,880</b>	<b>2,116,445,383</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	67,237,963	2,382,402,407
- <i>Chi phí không hợp lệ</i>	67,237,963	2,382,402,407
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Tổng lợi nhuận kế toán tính thuế TNDN</b>	<b>19,990,474,843</b>	<b>4,498,847,790</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	3,998,267,696	1,000,218,000
Giảm trừ thuế TNDN đã nộp đối với doanh thu bất động sản thu tiền 1 lần	100,448,442	100,448,442
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3,897,819,254</b>	<b>899,769,558</b>

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.

**5.29 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	<b>30/9/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	2,370,580,302	2,471,028,744
<b>Tổng</b>	<b>2,370,580,302</b>	<b>2,471,028,744</b>

**5.30 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<b>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2021</b>	<b>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>15,924,969,184</b>	<b>1,116,227,383</b>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>72,000,000</i>	-
<i>Thù lao hội đồng quản trị</i>	<i>72,000,000</i>	-
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>15,852,969,184</b>	<b>1,116,227,383</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	32,000,000	16,000,000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>495</b>	<b>70</b>

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2021</b>	<b>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lương và thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	Lương và thù lao	348,000,000	229,500,000
Thu nhập của Ban Giám đốc, Kế toán trưởng	Lương	636,527,584	753,472,940

**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 2021

**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)****Chi tiết theo từng đối tượng:**

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Cho kỳ kế toán</u>	<u>Cho kỳ kế toán</u>
		<u>9 tháng kết thúc</u>	<u>9 tháng kết thúc</u>
		<u>ngày 30/9/2021</u>	<u>ngày 30/9/2020</u>
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị</b>			
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT	18,000,000	-
Ông Nguyễn Kim Thành	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 14/01/2021)	2,500,000	-
Ông Nguyễn Đức Hà	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 14/01/2021)	9,000,000	-
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 25/6/2020)	11,500,000	-
Bà Nguyễn Thị Hà	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/10/2020, miễn nhiệm ngày 14/01/2021)	2,500,000	-
Ông Đào Tiến Dương	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 14/01/2021)	9,000,000	-
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 14/01/2021)	9,000,000	-
<b>Tổng</b>		<b>61,500,000</b>	<b>-</b>
		<u>Cho kỳ kế toán</u>	<u>Cho kỳ kế toán</u>
		<u>9 tháng kết thúc</u>	<u>9 tháng kết thúc</u>
		<u>ngày 30/9/2021</u>	<u>ngày 30/9/2020</u>
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Thù lao Ban Kiểm soát</b>			
Bà Trần Thị Loan	Trưởng BKS	23,000,000	-
Bà Vũ Thị Khánh Hà	Thành viên BKS	11,500,000	-
Ông Đỗ Lê Nam	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 14/01/2021)	9,000,000	-
<b>Tổng</b>		<b>43,500,000</b>	<b>-</b>



**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 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Cho kỳ kế toán</b>	<b>Cho kỳ kế toán</b>
		<b>9 tháng kết thúc ngày 30/9/2021</b>	<b>9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b>			
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT	243,000,000	229,500,000
Ông Nguyễn Đức Hà	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/10/2020; bổ nhiệm ngày 15/01/2021)	221,662,572	229,500,000
Ông Nguyễn Kim Thành	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/10/2020; miễn nhiệm ngày 15/01/2021)	13,021,276	-
Bà Đỗ Thị Bích Thủy	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 29/01/2021)	-	119,578,520
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 26/02/2020)	-	23,411,060
Ông Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 22/01/2021)	22,050,000	198,450,000
Ông Nguyễn Văn Phi	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/12/2020)	189,428,000	-
Ngô Sỹ Đức	Người công bố thông tin (Kiêm Kế toán trưởng)	190,365,736	182,533,360
<b>Tổng</b>		<b>879,527,584</b>	<b>982,972,940</b>

**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 2021

**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)**

Nghị định số 156/2020/NĐ-CP ngày 31/03/2021 công ty đại chúng đưa nội dung thù lao của từng thành viên Hội đồng Quản trị, tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác thành mục riêng trong Báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và Báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2021, do đó không có số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán.

**Số dư với các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>30/9/2021 VND</b>	<b>01/01/2021 VND</b>
<b>1. Phải thu khách hàng</b>		<b>1,853,040,981</b>	<b>3,842,845,961</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 Vạn Xuân	Công ty liên kết	1,462,098,701	3,842,845,961
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4.2	Công ty liên kết	390,942,280	390,942,280
<b>2. Trả trước cho người bán</b>		<b>21,238,939,309</b>	<b>21,514,997,884</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4.2	Công ty liên kết	20,550,399,695	20,626,458,270
Công ty CPĐT và XD số 4 Vạn Xuân	Công ty liên kết	688,539,614	888,539,614
<b>3. Phải thu khác</b>		<b>355,120,265</b>	<b>13,760,058,501</b>
Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Số 4.5	Công ty liên kết		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	Cổ đông lớn	-	13,404,938,236
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	Công ty liên kết	260,869,365	260,869,365
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 Vạn Xuân	Công ty liên kết	94,250,900	94,250,900
<b>5. Phải trả người bán</b>		<b>91,610,338</b>	<b>91,610,338</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	Công ty liên kết	91,610,338	91,610,338
<b>6. Chi phí phải trả</b>		<b>27,976,817,863</b>	<b>27,976,817,863</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	Công ty liên kết	27,517,474,897	27,517,474,897
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 Vạn Xuân	Công ty liên kết	459,342,966	459,342,966
<b>7. Các khoản phải trả khác</b>		-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	Cổ đông lớn	-	-
<b>8. Vay và nợ thuê tài chính</b>		-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	Cổ đông lớn	-	-
Nguyễn Kim Thành	Cổ đông lớn	-	-

**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 2021

**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)****Giao dịch các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Cho kỳ kế toán 9	Cho kỳ kế toán 9
		tháng kết thúc ngày 30/9/2021	tháng kết thúc ngày 30/9/2020
		VND	VND
<b>Bán hàng</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Cổ đông lớn	-	146,916,820
Công ty cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long	Cổ đông lớn	-	3,348,281,250
<b>Cho vay</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Cổ đông lớn		-
<b>Lãi cho Vay</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco		51,684,931	-
<b>Mua hàng</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Cổ đông lớn		

**6.2 Báo cáo bộ phận**

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2021 như sau:

*Đơn vị tính: VND*

DOANH THU	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ	Kinh doanh bất động sản	Hàng hóa	Tổng cộng
Doanh thu thuần	127,245,854,108	41,102,806,384	5,022,421,875		173,371,082,367
Giá vốn	123,700,385,733	29,167,788,146	3,299,807,482		156,167,981,361
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>3,545,468,375</b>	<b>11,935,018,238</b>	<b>1,722,614,393</b>	-	<b>17,203,101,006</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>					
Kết quả bộ phận	3,545,468,375	11,935,018,238	1,722,614,393	-	17,203,101,006
Lãi tiền gửi					2,886,730
Chi phí tài chính					(3,772,848,277)
Chi phí bán hàng					(43,621,455)
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(10,381,503,708)
Thu nhập khác không					(891,568,913)
Thuế thu nhập doanh nghiệp					(1,000,218,000)
<b>lợi nhuận trong kỳ</b>					<b>1,116,227,383</b>



**6.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

*Đơn vị tính: VND*

DOANH THU	Xây lắp	Cung cấp dịch vụ	Kinh doanh bất động sản	Hàng hóa	Tổng cộng
Doanh thu thuần	30,681,936,279	39,416,358,841	5,018,603,693	26,410,000	75,143,308,813
Giá vốn	36,309,465,477	27,173,257,996	4,067,833,536		67,550,557,009
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>(5,627,529,198)</b>	<b>12,243,100,845</b>	<b>950,770,157</b>	<b>26,410,000</b>	<b>7,592,751,804</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>					
Kết quả bộ phận	(5,627,529,198)	12,243,100,845	950,770,157	26,410,000	7,592,751,804
Lãi tiền gửi					731,139,416
Chi phí tài chính					(2,182,922,979)
Chi phí bán hàng					
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(11,560,054,187)
Thu nhập khác không liên quan đến HDSXKD					25,342,322,826
Thuế thu nhập doanh nghiệp					(3,998,267,696)
<b>Lợi nhuận trong kỳ</b>					<b>15,924,969,184</b>

Người lập biểu



Nguyễn Hữu Toàn

Kế toán trưởng



Ngô Sỹ Đức

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2021

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Hà