

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 – 6
Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	7 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	13 – 47

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 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 cổ phần hóa 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 09 ngày 06/01/2017.

Trụ sở chính của Công ty tại: 243A Đê La Thành, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Ngành nghề kinh doanh của công ty gồm

- Xây dựng các loại, chi tiết: Sửa chữa phục hồi và phục chế các công trình di tích lịch sử; Xây dựng các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, hạ tầng kỹ thuật, đường dây và trạm biến thế điện;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Tư vấn, tổng thầu tư vấn, đầu tư và xây dựng các dự án đầu tư xây dựng bao gồm: lập và thẩm tra dự án đầu tư; Tư vấn đấu thầu và quản lý dự án; Tư vấn công nghệ thiết bị và tự động hóa; Khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn, đo đạc công trình, thí nghiệm; Thiết kế lập tổng dự toán và thẩm tra thiết kế tổng dự toán, thiết kế quy hoạch chi tiết các khu dân cư, khu chức năng đô thị, khu công nghiệp, kiểm định chất lượng công trình;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng đô thị, khu dân cư, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp; Kinh doanh bất động sản, dịch vụ cho thuê nhà, quản lý khai thác dịch vụ các khu đô thị mới;
- Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng, chi tiết: Bán buôn vật tư, vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị, phụ tùng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Hoạt động tư vấn quản lý: Tư vấn quản lý dự án;

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông: Nguyễn Thanh Sơn	Chủ tịch
Ông: Trần Xuân Hùng	Phó Chủ tịch
Ông: Nguyễn Kim Thành	Ủy viên
Ông: Nguyễn Đức Hà	Ủy viên
Ông: Nguyễn Song Hà	Ủy viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Đức Hà	Tổng Giám đốc
Ông: Nguyễn Song Hà	Phó Tổng Giám đốc
Bà: Đỗ Thị Bích Thủy	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Vũ Quốc Miên	Trưởng ban
Ông: Ngô Xuân Vinh	Ủy viên
Bà: Vũ Kim Huế	Ủy viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các công ty đại chúng, công ty đại chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. Trong quá trình lập báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định những vấn đề sau đây:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Công ty tiếp tục hoạt động và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của mình trong năm tài chính tiếp theo;



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số : 241 /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2018
của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4*

Kính gửi:

**Quý cổ đông
Hội đồng Quản trị
Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng số 4 được lập ngày 17 tháng 05 năm 2019 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được trình bày từ trang 07 đến trang 47 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Tại thời điểm 31/12/2018, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ biên bản đối chiếu xác nhận công nợ về các khoản phải thu với tỷ lệ là 42,81%, các khoản phải trả với tỷ lệ là 65,15%. Bằng các thủ tục thay thế, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp về giá trị ghi sổ của các khoản mục nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này cũng như số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập hay không.
- Tại thời kiểm toán, Công ty chưa cung cấp được báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2 mà công ty góp vốn đầu tư dài hạn số tiền 1.800.000.000 VND. Do đó, Chúng tôi không đủ căn cứ để xác định giá trị hợp lý của khoản mục “Đầu tư tài chính dài hạn”.

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề nêu tại phần Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4** tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác:

Báo cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC với ý kiến ngoại trừ “Tại thời điểm 01/01/2017 và 31/12/2017, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ biên bản đối chiếu công nợ về các khoản phải thu với tỷ lệ lần lượt là 33,14% và 20,24%, các khoản phải trả với tỷ lệ lần lượt là 34,36% và 28,56%. Bằng các thủ tục thay thế, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp về giá trị ghi sổ của các khoản mục nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này cũng như số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập hay không.”.

Hà Nội, ngày 17 tháng 05 năm 2019

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Chi Thành
Số Giấy CN ĐKHN
Kiểm toán : 0647-2018-133-1

Kiểm toán viên

Lê Phương Anh
Số Giấy CN ĐKHN
Kiểm toán : 0739-2018-133-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		692.221.768.466	895.889.351.679
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	18.878.223.190	35.568.605.884
1. Tiền	111		18.878.223.190	25.168.605.884
2. Các khoản tương đương tiền	112			10.400.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		397.970.778.954	463.859.340.187
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	302.006.045.754	373.931.663.388
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	32.633.119.974	31.645.777.615
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Các khoản phải thu khác	136	V.05a	73.181.260.613	66.805.903.251
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.06	(9.963.282.387)	(8.638.383.211)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.07	113.635.000	114.379.144
IV. Hàng tồn kho	140	V.08	275.195.093.871	395.734.343.174
1. Hàng tồn kho	141		275.195.093.871	395.734.343.174
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		177.672.451	727.062.434
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a		573.619.690
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu NN	153	V.16b	177.672.451	153.442.744
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		443.983.047.647	475.112.963.280
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		52.500.000	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh của các đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.05b	52.500.000	
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		158.294.039.749	170.953.630.308
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	138.168.791.059	148.869.477.562
- Nguyên giá	222		298.691.552.216	303.643.819.314
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(160.522.761.157)	(154.774.341.752)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	20.125.248.690	22.084.152.746
- Nguyên giá	228		26.674.658.778	28.062.691.744
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(6.549.410.088)	(5.978.538.998)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	172.256.329.769	192.226.005.664
- Nguyên giá	231		208.603.882.957	224.354.802.249
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(36.347.553.188)	(32.128.796.585)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		84.922.594.054	77.191.101.136
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.09	84.922.594.054	77.191.101.136
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	21.108.729.489	21.195.175.390
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	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 đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(271.270.511)	(184.824.610)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		7.348.854.586	13.547.050.782
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	4.609.963.338	10.674.228.282
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		2.738.891.248	2.872.822.500
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.136.204.816.113	1.371.002.314.959

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND
				Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		910.323.255.152	1.145.608.351.910
I. Nợ ngắn hạn	310		749.090.836.602	977.691.447.410
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	321.702.090.539	433.074.963.399
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	125.320.313.421	84.685.092.187
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	20.682.162.868	29.812.081.524
4. Phải trả người lao động	314		28.562.648.328	76.347.010.243
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	88.044.553.622	61.618.308.818
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18a	6.696.562.500	6.696.562.500
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	84.444.357.041	51.023.037.533
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	71.716.809.031	232.452.551.954
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.921.339.252	1.981.839.252
13. Quỹ bình ổn giá	323			
II. Nợ dài hạn	330		161.232.418.550	167.916.904.500
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18b	160.717.500.000	167.414.062.500
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	514.918.550	502.842.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		225.881.560.961	225.393.963.049
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	225.881.560.961	225.393.963.049
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		160.000.000.000	160.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		38.850.784.000	38.850.784.000
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		25.969.960.334	25.969.960.334
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.060.816.627	573.218.715
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.136.204.816.113	1.371.002.314.959

Người lập biểu

Trần Thị Lan Anh

Kế toán trưởng

Ngô Sỹ Đức

Hà Nội, ngày 17 tháng 05 năm 2019

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Hà

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Đơn vị tính: VND Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	370.882.332.877	653.354.570.192
2. Các khoản giảm trừ	02		239.187.530	
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		370.643.145.347	653.354.570.192
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	334.426.892.961	606.192.510.711
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		36.216.252.386	47.162.059.481
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	726.030.371	179.593.364
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	8.305.351.627	13.806.450.245
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.118.768.726	13.621.625.635
8. Chi phí bán hàng	24			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	20.380.985.310	20.726.461.383
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		8.255.945.820	12.808.741.217
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.483.111.018	206.418.279
12. Chi phí khác	32	VI.8	7.587.740.868	9.837.351.499
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(6.104.629.850)	(9.630.933.220)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.151.315.970	3.177.807.997
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	1.529.786.806	2.261.483.511
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	133.931.252	471.210.975
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		487.597.912	445.113.511
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	30,47	27,82
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Hà Nội, ngày 17 tháng 05 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trần Thị Lan Anh

Ngô Sỹ Đức

Nguyễn Đức Hà



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Đơn vị tính: VND Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế		2.151.315.970	3.177.807.997
2. Điều chỉnh cho các khoản	01	25.190.404.118	33.948.965.161
+ Khấu hao tài sản cố định	02	17.835.788.719	20.379.490.368
+ Các khoản dự phòng	03	1.411.345.077	295.624.341
+ Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		
+ (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.175.498.404)	(347.775.183)
+ Chi phí lãi vay	06	8.118.768.726	13.621.625.635
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	27.341.720.088	37.126.773.158
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	37.920.733.661	9.384.254.719
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	120.539.249.303	(2.090.762.982)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(65.873.581.835)	(19.936.479.617)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	6.637.884.634	7.180.585.898
- Tiền lãi vay đã trả	13	(1.128.249.555)	(13.411.330.406)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(1.360.229.707)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(60.500.000)	(640.665.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động K.doanh		125.377.256.296	16.252.146.063
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		-	
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản khác	21	(7.731.492.918)	(8.336.216.205)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	25.691.363.636	168.181.819
3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	708.233.215	92.646.697
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		18.668.103.933	(8.075.387.689)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	239.540.044.265	284.091.536.332
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(400.275.787.188)	(327.885.810.022)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(55.915.079)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		(160.735.742.923)	(43.850.188.769)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Theo phương pháp gián tiếp
Năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(16.690.382.694)	(35.673.430.395)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	35.568.605.884	71.242.036.279
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	<u>18.878.223.190</u>	<u>35.568.605.884</u>

Người lập biểu



Trần Thị Lan Anh

Kế toán trưởng



Ngô Sỹ Đức

Hà Nội, ngày 17 tháng 05 năm 2019

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Hà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Năm 2018***(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)***I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 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 cổ phần hóa 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 09 ngày 06/01/2017.

Trụ sở chính của Công ty tại: 243A Đê La Thành, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Ngành nghề kinh doanh của công ty gồm

- Xây dựng các loại, chi tiết: Sửa chữa phục hồi và phục chế các công trình di tích lịch sử; Xây dựng các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, hạ tầng kỹ thuật, đường dây và trạm biến thế điện;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Tư vấn, tổng thầu tư vấn, đầu tư và xây dựng các dự án đầu tư xây dựng bao gồm: lập và thẩm tra dự án đầu tư; Tư vấn đấu thầu và quản lý dự án; Tư vấn công nghệ thiết bị và tự động hóa; Khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn, đo đạc công trình, thí nghiệm; Thiết kế lập tổng dự toán và thẩm tra thiết kế tổng dự toán, thiết kế quy hoạch chi tiết các khu dân cư, khu chức năng đô thị, khu công nghiệp, kiểm định chất lượng công trình;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng đô thị, khu dân cư, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp; Kinh doanh bất động sản, dịch vụ cho thuê nhà, quản lý khai thác dịch vụ các khu đô thị mới;
- Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng, chi tiết: Bán buôn vật tư, vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị, phụ tùng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Hoạt động tư vấn quản lý: Tư vấn quản lý dự án.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Kỳ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:

- Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.
- Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.
- Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phản ánh lũy kế trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính khi doanh nghiệp đi vào hoạt động. Số phân bổ khoản lỗ tỷ giá tối thiểu trong từng kỳ không nhỏ hơn mức lợi nhuận trước thuế trước khi phân bổ khoản lỗ tỷ giá (sau khi phân bổ lỗ tỷ giá, lợi nhuận trước thuế của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bằng không).

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được xác định theo giá gốc.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư được xác định theo giá gốc nếu là đầu tư bằng tiền hoặc giá đánh giá lại nếu là đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán, đối với cổ phiếu chưa niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM, đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác là giá thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được đánh giá khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

5. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa

các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang lâm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp chi phí nguyên vật liệu chính cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

7. Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình

7.1. Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

7.2. Phương pháp tính khấu hao tài sản cố định hữu hình: Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 32 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	32 năm
- Lợi thế kinh doanh	10 năm

7.3. Bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

8. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp, kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

- Công ty thực hiện kế toán cho BCC và có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC
- Sau khi tài sản hoàn thành, bàn giao, đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia, các bên ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng. Đối với các sản phẩm có thể phân chia theo thỏa thuận sẽ phân chia theo tỷ lệ và quy định, đồng thời từng bên sẽ phản ánh giá trị sản phẩm phân chia tại sổ sách của công ty khi dự án hoàn thành. Đối với các sản phẩm không phân chia được, theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên thực hiện chuyển nhượng cho nhau hoặc cùng nhau kinh doanh dưới dạng tài sản đồng kiểm soát và cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

9. Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 3 năm.

10. Các khoản nợ phải trả

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

11. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

12. Chi phí đi vay

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

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

13. Chi phí phải trả

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

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

14. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giám sát về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: 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...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

16. 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 phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp: khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch

mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

17. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các 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.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu 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, 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 phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

18. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ, chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư.

Giá vốn hàng bán đối với trường hợp Công ty là chủ đầu tư kinh doanh bất động sản

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với Doanh thu đã phát sinh bao gồm cả việc trích trước chi phí vào giá vốn hàng bán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

20. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Chi phí lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

21. Thuế thu nhập doanh nghiệp**21.1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

21.2. Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

22. Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Địa chỉ: Số 243A Đê La Thành - Đống Đa - Hà Nội

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. TIỀN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Tiền mặt	816.880.538	2.514.885.398
- Tiền gửi tại ngân hàng	18.061.342.652	22.653.720.486
+ Tiền gửi VND	18.061.342.652	22.653.720.486
- Các khoản tương đương tiền	-	10.400.000.000
Cộng	18.878.223.190	35.568.605.884

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Phụ lục 01)**3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm Giá trị	Dự phòng	Số đầu năm Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	302.006.045.754	5.891.495.808	373.931.663.388	4.566.596.632
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Kỹ nghệ và Xây dựng Hoàng Mai	-	-	21.914.313.361	-
Công ty Cổ phần VTS	-	-	25.018.800.000	-
Bộ tư lệnh Thủ đô Hà Nội	-	-	2.524.333.788	-
Tổng công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	13.161.466.954	-	12.286.683.460	-
Khách hàng khác	288.844.578.800	5.891.495.808	312.187.532.779	4.566.596.632
b. Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	302.006.045.754	5.891.495.808	373.931.663.388	4.566.596.632

Tại thời điểm 31/12/2018, Công ty chưa trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo tuổi nợ

Trong đó phải thu khách hàng là các bên liên quan

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tổng công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	Cổ đông lớn	13.161.466.954	12.286.683.460
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân		2.162.098.740	3.516.148.740
Cộng		15.323.565.694	15.802.832.200

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm Giá trị	Dự phòng	Số đầu năm Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	32.633.119.974	-	31.645.777.615	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	14.840.964.151	-	16.081.313.678	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Phúc	3.000.000.000	-	-	-
- Trả trước khác	14.792.155.823	-	15.564.463.937	-
b. Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	32.633.119.974	-	31.645.777.615	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Địa chỉ: Số 243A Đê La Thành - Đống Đa - Hà Nội

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Trong đó trả trước nhà cung cấp là các bên liên quan

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	Công ty liên kết	14.840.964.151	16.081.313.678
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	Công ty liên kết	37.617.046	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	Đầu tư khác	883.147.810	368.513.561
Cộng		15.761.729.007	16.449.827.239

5. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	73.181.260.613	-	66.805.903.251	-
- Phải thu bảo hiểm	-	-	122.147.704	-
- Ký cược, ký quỹ	163.248.000		33.500.000	
- Dư nợ phải trả khác	1.063.885.968		1.829.090.691	-
- Tạm ứng	55.377.530.864		55.946.091.636	-
- Phải thu khác	16.576.595.781	4.071.786.579	8.875.073.220	4.071.786.579
+ Phải thu tổ độ vượt khoán	13.891.981.644	4.071.786.579	6.973.699.815	4.071.786.579
+ Cổ tức lợi nhuận được chia	291.600.000		291.600.000	
+ Lãi tiền gửi			86.946.667	
+ Khác	2.393.014.137		1.522.826.738	
b. Dài hạn	52.500.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	52.500.000		-	
Cộng	73.233.760.613	4.071.786.579	66.805.903.251	4.071.786.579

Trong đó phải thu khác của các bên liên quan:

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng 4.2		105.958.918	105.958.918
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng 4.5		672.927.722	291.600.000
Tổng Cộng		778.886.640	397.558.918

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Địa chỉ: Số 243A Đê La Thành - Đống Đa - Hà Nội

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

6. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

Đối tượng	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Nợ ngắn hạn	9.963.282.387	-	8.638.383.211	-
Cục dự trữ quốc gia	2.315.591.330	-	2.315.591.330	-
Xí nghiệp Nghĩa Bình - Hợp đồng Thẩm	693.814.190	-	693.814.190	-
Bệnh viện Phú Thọ	564.500.000	-	564.500.000	-
Dược phẩm Phú Thọ	238.424.000	-	238.424.000	-
Các khoản nợ xấu khác	6.150.952.867	-	4.826.053.691	-
Cộng	9.963.282.387	-	8.638.383.211	-

7. TÀI SẢN THIẾU CHỜ XỬ LÝ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Hàng tồn kho	113.635.000	114.379.144
Cộng	113.635.000	114.379.144

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	1.850.131.851	-	1.184.416.783	-
- Chi phí SX KD dở dang (1)	273.344.962.020	-	354.969.444.547	-
- Hàng hóa bất động sản	-	-	39.580.481.844	-
Cộng	275.195.093.871	-	395.734.343.174	-

* Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 0 VND

* Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: 0 VND

(1) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Công trình tòa nhà Park 7 Times City	6.615.704.852	33.608.393.540
- Công trình 22 Hùng Vương	26.964.766.909	25.170.536.193
- Công trình CT1 - Hoàng Cầu	18.458.839.523	18.468.586.745
- Công trình 33 căn Bitexco	12.538.335.074	18.820.495.293
- Gói thầu 35 tầng - Dự án Smile Building	24.207.871.826	5.898.714.818
- Công trình Vinacomin Quảng Ninh	10.756.538.606	9.357.680.544
- Công trình Gamuda		179.446.595
- Công trình Khu tái định cư Xuân La	4.052.184.617	5.584.827.805
- Công trình Khu đô thị mới Nghĩa Đô	12.753.637.155	16.487.231.077
- Công trình dự án tòa nhà Icon4 - 243A Đê La Thành (*)	13.043.770.444	11.599.170.479
- Công trình khác	143.953.313.014	209.794.361.458
	273.344.962.020	354.969.444.547

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của công trình Dự án tòa nhà Icon4 - 243A Đê La Thành là phần chi phí do công ty tự thực hiện. Phần chi phí còn lại này sẽ được quyết toán khi quyết toán dự án hoàn thành.

9. TÀI SẢN DỮ DANG DÀI HẠN**Xây dựng cơ bản dở dang**

- Dự án tòa nhà đa năng ICON4 - 243A Đê La Thành (1)
- Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài (2)
- Công trình tại Chi nhánh Đà Nẵng

Cộng

Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
3.808.786.996	3.808.786.996
81.066.691.126	73.335.198.208
47.115.932	47.115.932
84.922.594.054	77.191.101.136

Thuyết minh chi tiết dự án:

(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
- Tổng giá trị quyết toán dự kiến: 621.996.120.090 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 31/12/2018, Công ty đã kết chuyển phần giá trị xây lắp tăng tài sản cố định hữu hình số tiền 181.272.672.800 VND tương ứng với diện tích Công ty sử dụng và máy móc thiết bị của tòa nhà do Công ty quản lý, tăng giá trị quyền sử dụng đất ghi nhận trên tài sản cố định vô hình số tiền 27.062.691.744 VND, tăng bất động sản đầu tư 224.354.802.249 VND, kết chuyển giá vốn đối với diện tích đã chuyển nhượng 189.305.953.297 VND. Các giá trị này được kết chuyển căn cứ theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 32 ngày 29/12/2018. Công tác quyết toán vốn đầu tư của Dự án này hiện vẫn chưa hoàn thành, do đó giá trị các hạng mục đã tạm ghi tăng và các khoản mục khác có liên quan có thể được điều chỉnh sau khi công tác quyết toán hoàn thành. Số dư còn lại của công trình với tổng số tiền 22.068.529.833 VND đang được ghi nhận trên các khoản mục: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang với số tiền 3.808.786.996 VND, Hàng tồn kho với số tiền 13.043.770.444 VND. Đồng thời, giá trị chi phí công trình chưa tập hợp được chứng từ đang được Công ty ghi nhận trên khoản mục Chi phí phải trả với số tiền 5.215.972.393 VND căn cứ vào suất đầu tư của Dự án. Công ty sẽ thực hiện điều chỉnh các số liệu trên sau khi công tác quyết toán toàn bộ Dự án được hoàn thành

(2) Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài

- Địa điểm xây dựng: xã Trung Văn - huyện Từ Liêm - TP. Hà Nội;
- Mục đích xây dựng: xây dựng căn hộ để bán;
- Thời gian kết thúc: năm 2020;
- Theo Quyết định số 2729/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội ngày 11/05/2017, tổng vốn đầu tư điều chỉnh của dự án là 2.109.520.000.000 VND;
- Công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư số: 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4-NHS Dự án "Nhóm nhà ở Đông Nam Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài" (dự án Nhà ở tại Trung Văn - Từ Liêm) ngày 10/12/2011 với Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS. Theo đó, hai bên đồng ý góp vốn cùng thực hiện dự án hoàn thành và phân chia sản phẩm theo tỷ lệ
- Tại thời điểm 31/12/2018, 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.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**a. Ngắn hạn**

Chi phí thuê văn phòng
Công cụ dụng cụ xuất dùng

b. Dài hạn

Công cụ dụng cụ xuất dùng
Chi phí sửa chữa văn phòng
Chi phí sửa chữa tài sản cố định
Các khoản khác

Cộng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
	-	573.619.690
		24.000.000
		549.619.690
	4.609.963.338	10.674.228.282
	2.944.233.162	7.777.185.361
	253.508.428	687.532.942
	1.185.448.246	2.209.509.979
	226.773.502	
	4.609.963.338	11.247.847.972

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (Phụ lục 02)**12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH (Phụ lục 03)****13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (phụ lục 04)****14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	321.702.090.539	321.702.090.539	433.074.963.399	433.074.963.399
Công ty Cổ phần				
Eurowindow	6.036.558.214	6.036.558.214	6.036.558.214	6.036.558.214
Công ty Cổ phần TID	6.654.850.046	6.654.850.046	6.654.850.046	6.654.850.046
Công ty CP bê tông Thành Phát	5.129.510.000	5.129.510.000		-
Công ty Cổ phần OKI VN		-	3.455.177.000	3.455.177.000
Công ty Sunjin		-	3.132.483.860	3.132.483.860
Công ty TNHH Minh Tâm	1.688.774.364	1.688.774.364	2.735.835.100	2.735.835.100
Công ty TNHH MTV	1.555.345.927	1.555.345.927	8.858.991.748	8.858.991.748
Thương mại & Dịch vụ				
Công ty CP đầu tư Xuân Phúc	4.907.493.026	4.907.493.026		-
Phải trả khác	295.729.558.962	295.729.558.962	402.201.067.431	402.201.067.431
b. Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	321.702.090.539	321.702.090.539	433.074.963.399	433.074.963.399

Trong đó phải trả các bên liên quan:

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4 - Thăng Long	Công ty liên kết		962.598.444
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Xây dựng 4.5	Công ty liên kết	1.973.533.530	1.973.533.530
Tổng		1.973.533.530	2.936.131.974

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	125.320.313.421	125.320.313.421	84.685.092.187	84.685.092.187
Công ty Cổ phần Đầu tư CNC	-	-	19.299.593.000	19.299.593.000
Cty CP Vinhomes	-	-	11.431.162.414	11.431.162.414
Tổng công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	12.680.037.126	12.680.037.126	6.856.221.020	6.856.221.020
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	12.769.271.561	12.769.271.561	-	-
Công ty Cổ phần Trung Đô	15.052.508.720	15.052.508.720	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	48.433.000.000	48.433.000.000	-	-
Đối tượng khác	36.385.496.014	36.385.496.014	47.098.115.753	47.098.115.753
b. Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	125.320.313.421	125.320.313.421	84.685.092.187	84.685.092.187

Trong đó người mua trả tiền trước là bên liên quan:

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	Cổ đông lớn	12.680.037.126	6.856.221.020
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Cổ đông lớn	48.433.000.000	-
Cộng		61.113.037.126	6.856.221.020

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

a. Phải nộp

Diễn giải	Số dư đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Điều chỉnh trong năm	Số dư cuối năm
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)=(a)+(b)-(c)+(d)
Thuế GTGT phải nộp	22.918.562.950	12.186.156.145	20.565.495.039	-	14.539.224.056
Thuế TNDN	6.225.196.866	1.529.786.806	1.744.516.127	6.000.000	6.016.467.545
Thuế TNCN	-	124.387.278	-	-	124.387.278
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	303.314.585	305.188.184	608.502.769	-	-
Các khoản thuế khác	-	5.000.000	5.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	365.007.123	82.315.117	445.238.251	-	2.083.989
Cộng	29.812.081.524	14.232.833.530	23.368.752.186	6.000.000	20.682.162.868

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Địa chỉ: Số 243A Đê La Thành - Đống Đa - Hà Nội

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

b. Phải thu

Diễn giải	Số dư đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Điều chỉnh trong năm	Số dư cuối năm
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)=(a)+(b)-(c)+(d)
Thuế TNCN	153.442.744	117.915.503	142.145.210	-	177.672.451
Cộng	153.442.744	117.915.503	142.145.210		177.672.451

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	88.044.553.622	61.618.308.818
Chi phí lãi vay	181.054.720	954.971.123
Dự án 243A Đê La Thành	5.215.972.393	11.876.385.379
Công trình Bộ Tư Lệnh cảnh vệ	6.473.910.999	7.072.993.331
Công trình VTC	3.973.918.228	4.000.776.931
Công trình VPS Đà Nẵng	1.455.037.991	1.518.091.055
Công trình khác	70.744.659.291	36.195.090.999
Cộng	88.044.553.622	61.618.308.818

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	6.696.562.500	6.696.562.500
Doanh thu cho thuê Văn phòng	6.696.562.500	6.696.562.500
a. Dài hạn	160.717.500.000	167.414.062.500
Doanh thu cho thuê Văn phòng	160.717.500.000	167.414.062.500
	167.414.062.500	174.110.625.000

Trong đó phải trả khác của các bên liên quan:

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long	Cổ đông lớn	167.414.062.500	174.110.625.000
Cộng		167.414.062.500	174.110.625.000

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	84.444.357.041	51.023.037.533
- Kinh phí công đoàn	372.284.431	211.142.615
- Nhận ký quỹ, ký cược	486.577.518	232.913.000
- Bảo hiểm xã hội	11.042.741.857	9.475.389.996
- Phải trả, phải nộp khác	72.542.753.235	41.103.591.922
+ Cổ tức phải trả	8.653.240.424	8.676.185.474
+ Lãi vay phải trả Tổng công ty xây dựng Hà Nội	614.756.922	563.788.912
+ Tổng công ty Xây dựng Hà Nội	2.323.477.175	4.094.704.567
+ Vay không tính lãi	82.103.700	1.099.353.998
+ Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (1)	18.218.794.654	18.218.794.654
+ Nhận tiền đặt cọc thuê văn phòng		5.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư CNC (2)	24.828.856.064	
+ Phải trả Phải nộp khác	17.821.524.296	3.450.764.317

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Địa chỉ: Số 243A Đê La Thành - Đống Đa - Hà Nội

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

b. Dài hạn

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn

Cộng

Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
514.918.550	502.842.000
514.918.550	502.842.000
84.959.275.591	51.525.879.533

(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 vốn: Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 góp 70%, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS góp 30%;
- Tổng vốn góp của hai bên dự kiến là: 425 tỷ VND;
- Tỷ lệ phân chia lợi nhuận: 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 diện tích đất thấp tầng, các công trình HH-1A, HH-1B, HH-2A, HH-2B, HH-3 đất và nhà ở cao tầng;
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS: 2.547,5 m2 diện tích đất thấp tầng, các công trình HH-1C và HH-1D đất và nhà ở cao tầng.
- Đối với sản phẩm không thể phân chia được thì 2 bên thống nhất là có 2 phương án phân chia như sau:
- Phương án 1: Hai bên thống nhất sẽ chuyển nhượng cho nhau theo giá thỏa thuận;
- Phương án 2: Nếu không chuyển nhượng cho nhau thì 2 bên sẽ cùng đầu tư, kinh doanh hoặc chuyển nhượng cho bên thứ 3. Lợi nhuận thu được sẽ phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế.
- Chuyển nhượng vốn góp: không bên nào được chuyển giao, chuyển nhượng phần vốn góp mà không có sự đồng ý bằng văn bản của bên kia. Nếu 1 trong 2 bên có nhu cầu chuyển nhượng vốn góp thì phải gửi văn bản theo 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 Công ty phải trả lại 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.

Trong đó phải trả khác của các bên liên quan:

Tên công ty	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCPC	Cổ đông lớn	2.938.234.097	2.938.234.097
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4 - Vạn Xuân	Đầu tư khác	62.593.981	18.522.509
Cộng		3.000.828.078	2.956.756.606

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Phụ lục 05)

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Phụ lục 06)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Số cuối năm VND	Tỷ lệ %	Số đầu năm VND	Tỷ lệ %
Danh sách cổ đông	160.000.000.000	71%	160.000.000.000	81%
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	41.375.000.000	25,86%	41.375.000.000	25,86%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long	15.568.180.000	9,73%	60.161.820.000	37,60%
Công ty Cổ phần Bất động sản Taseco	28.800.000.000	18,00%		
Ông Nguyễn Kim Thành	28.158.850.000	17,60%	28.158.850.000	17,60%
Ông Trần Xuân Hùng			8.030.590.000	5,02%
Ông Đoàn Duy Chính	25.000.000.000	15,63%		
Các cổ đông khác	21.097.970.000	13,19%	22.273.740.000	13,92%
Cộng	160.000.000.000	100%	160.000.000.000	100%

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	160.000.000.000	160.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	160.000.000.000	160.000.000.000
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	160.000.000.000	160.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
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
+ Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.000.000	16.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	16.000.000	16.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

19. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**a. Ngoại tệ các loại**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Đồng Đô la Mỹ (USD)	495,15	507,25

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**1. DOANH THU**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu	370.882.332.877	653.354.570.192
Doanh thu xây lắp	238.091.282.604	553.569.013.443
Doanh thu bán bất động sản	74.316.404.546	44.805.840.818
Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.638.433.858	53.675.897.384
Doanh thu khác	836.211.869	1.303.818.547
Các khoản giảm trừ doanh thu	239.187.530	-
- Chiết khấu thương mại	175.602.350	-
- Hàng bán bị trả lại	63.585.180	-
Doanh thu thuần	370.643.145.347	653.354.570.192

Trong đó doanh thu với các bên liên quan như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	29.688.334.281	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long	6.696.562.500	6.696.562.500
Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng 4.2	1.378.239.721	436.686.667
Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng 4. Vạn Cộng	467.849.317	
	38.230.985.819	7.133.249.167

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn xây lắp	238.634.352.283	538.423.810.605
Giá vốn bán bất động sản	57.324.997.685	35.361.280.368
Giá vốn cung cấp dịch vụ	38.181.859.999	32.017.732.465
Doanh thu khác	285.682.994	389.687.273
Cộng	334.426.892.961	606.192.510.711

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	708.233.215	179.593.364
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	17.797.156	
Cộng	726.030.371	179.593.364

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí lãi vay	8.118.768.726	13.621.625.635
- Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	86.445.901	184.824.610
- Chi phí khác	100.137.000	
Cộng	8.305.351.627	13.806.450.245

5. CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	84.734.312.595	168.929.463.112
- Chi phí nhân công	50.164.939.908	169.119.442.481
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.835.788.719	20.379.490.368
- Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	-	-
- Thuế, phí, lệ phí	56.365.838	78.785.624
- Dự phòng/hoàn nhập DP phải thu khó đòi	1.324.899.176	110.799.731
- Chi phí sửa chữa	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.448.712.177	106.955.918.133
- Chi phí khác bằng tiền	7.369.883.464	22.709.752.394
	217.934.901.877	488.283.651.843

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	2.254.913.990	1.384.572.125
- Chi phí nhân công	11.600.569.538	11.797.100.254
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.748.818.956	2.130.052.697
- Thuế, phí, lệ phí	56.365.838	78.785.624
- Dự phòng/ hoàn nhập DP phải thu khó đòi	1.324.899.176	110.799.731
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	471.889.110	2.931.591.676
- Chi phí khác bằng tiền	1.923.528.702	2.293.559.276
Cộng	20.380.985.310	20.726.461.383

7. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	1.467.265.189	168.181.819
- Thu nhập chuyển nhượng cổ phần	-	33.236.460
- Thu nhập khác	15.845.829	5.000.000
Cộng	1.483.111.018	206.418.279

8. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi chậm nộp thuế	-	8.000.000.000
- Chi phí phạt theo biên bản thuế	1.831.042.046	774.607.175
- Các khoản bị phạt, lãi chậm nộp bảo hiểm	739.406.250	1.062.253.393
- Chi phí án phí	251.533.099	-
- Các khoản chi phí công trình tập hợp vượt	2.701.990.247	-
- Chi phí phạt chậm nộp hợp đồng không quy định cụ thể	2.062.342.930	-
- Các khoản chi phí khác	1.426.296	490.931
Cộng	7.587.740.868	9.837.351.499

9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.529.786.806	2.261.483.511
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.529.786.806	2.261.483.511

Chi tiết chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	2.151.315.970	3.177.807.997
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	5.497.618.060	8.129.609.558
Các khoản điều chỉnh tăng	5.497.618.060	8.129.609.558
- Chi phí loại thuế TNDN	5.497.618.060	8.129.609.558
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận chịu thuế	7.648.934.030	11.307.417.555
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động thông thường	7.648.934.030	11.307.417.555
Thuế suất hiện hành	20%	20%
- Thuế suất hoạt động chịu thuế thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.529.786.806	2.261.483.511
- Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường	1.529.786.806	2.261.483.511
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp:	1.529.786.806	2.261.483.511

10. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ đầu năm	2.872.822.500	3.359.298.690
Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản doanh thu cho thuê Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(133.931.252)	(486.476.190)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.738.891.248	2.872.822.500

b. Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	133.931.252	486.476.190
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN hoãn lại của các năm trước vào	-	(15.265.215)
	133.931.252	471.210.975

11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	487.597.912	445.113.511
Các khoản điều chỉnh :	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	487.597.912	445.113.511
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	16.000.000	16.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30,47	27,82

Công ty không thực hiện trích Quỹ khen thưởng phục lợi trên Lợi nhuận sau thuế

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày 31 tháng 12 năm 2018 cho đến thời điểm lập báo cáo này cần thiết phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

2. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

Tài sản tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	18.878.223.190		35.568.605.884	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	375.239.806.367	(9.963.282.387)	440.737.566.639	(8.638.383.211)
Các khoản cho vay	-		-	
Đầu tư dài hạn				
Cộng	394.118.029.557	(9.963.282.387)	476.306.172.523	(8.638.383.211)

Đơn vị tính: VND

Nợ phải trả tài chính

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	71.716.809.031	232.452.551.954
Phải trả người bán, phải trả khác	406.661.366.130	484.600.842.932
Chi phí phải trả	88.044.553.622	61.618.308.818
Cộng	566.422.728.783	778.671.703.704

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác)

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	18.878.223.190			18.878.223.190
Phải thu khách hàng, phải thu khác	375.239.806.367	-		375.239.806.367
Các khoản cho vay	-			-
Đầu tư dài hạn			-	-
Cộng	394.118.029.557	-	-	394.118.029.557
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	35.568.605.884			35.568.605.884
Phải thu khách hàng, phải thu khác	440.737.566.639	-		440.737.566.639
Các khoản cho vay	-			-
Đầu tư dài hạn			-	-
Cộng	476.306.172.523	-	-	476.306.172.523

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	71.716.809.031	-		71.716.809.031
Phải trả người bán, phải trả khác	406.661.366.130			406.661.366.130
Chi phí phải trả	88.044.553.622			88.044.553.622
Cộng	566.422.728.783	-	-	566.422.728.783
Số đầu năm				
Vay và nợ	232.452.551.954	-		232.452.551.954
Phải trả người bán, phải trả khác	484.600.842.932			484.600.842.932
Chi phí phải trả	61.618.308.818			61.618.308.818
Cộng	778.671.703.704	-	-	778.671.703.704

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

3. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Công ty không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

4. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

	Doanh thu xây lắp	Doanh thu Bất động sản	Doanh thu dịch vụ, doanh thu khác	Cộng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	238.091.282.604	74.316.404.546	58.235.458.197	370.643.145.347
Tổng doanh thu thuần	238.091.282.604	74.316.404.546	58.235.458.197	370.643.145.347
Chi phí bộ phận	238.634.352.283	57.324.997.685	38.467.542.993	334.426.892.961
Kết quả kinh doanh bộ phận				36.216.252.386
Các chi phí không phân bổ				20.380.985.310
Lợi nhuận từ hoạt động kinh				15.835.267.076
Doanh thu hoạt động tài chính				726.030.371
Chi phí tài chính				8.305.351.627
Thu nhập khác				1.483.111.018
Chi phí khác				7.587.740.868
Thuế TNDN hiện hành				1.529.786.806
Thuế TNDN hoãn lại				133.931.252
Lợi nhuận sau thuế			-	487.597.912

5. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trả năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	2.124.418.949	2.132.483.036
Cộng	2.124.418.949	2.132.483.036

Ngoài các thuyết minh với các bên liên quan đã thuyết minh ở các phần trên, Ban Tổng Giám đốc cam kết không phát sinh giao dịch ở các bên liên quan khác

7. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu được phân loại lại cho phù hợp với số liệu kỳ này.

Một số chỉ tiêu được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu kỳ này, cụ thể như sau:

	Mã số	Phân loại lại VND	Đã trình bày trên báo cáo năm trước VND
Bảng Cân đối kế toán			
- Tài sản cố định hữu hình	221	148.869.477.562	144.968.794.005
Nguyên giá	222	303.643.819.314	274.765.117.159
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(154.774.341.752)	(129.796.323.154)
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	77.191.101.136	81.091.784.693

Hà Nội, ngày 17 tháng 05 năm 2019

Người lập biểu



Trần Thị Lan Anh

Kế toán trưởng



Ngô Sỹ Đức

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Hà

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Số 243A, đường Đê La Thành, P.Láng Thượng, Q.Đống Đa, Hà Nội

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Phụ lục 01

02. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết				
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2</i>	11.880.000.000	(184.824.610)	11.880.000.000	(184.824.610)
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 Thăng Long</i>	1.800.000.000	(184.824.610)	1.800.000.000	(184.824.610)
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.5</i>	9.000.000.000	-	9.000.000.000	-
Các khoản đầu tư khác				
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 - Vạn Xuân</i>	1.080.000.000	-	1.080.000.000	-
	9.500.000.000	(86.445.901)	9.500.000.000	-
	4.000.000.000	(86.445.901)	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần SAHABAK ⁽¹⁾	5.500.000.000	-	5.500.000.000	-
	21.380.000.000	(271.270.511)	21.380.000.000	(184.824.610)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(1) Theo công văn số 53/XD4-HĐQT ngày 08/09/2009 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 thực góp tại thời điểm 31/12/2018 là 5.500.000.000 VND.

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2018 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2	Hà Nội	30%	30%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 Thăng Long	Hà Nội	30%	30%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.5	Hồ Chí Minh	30%	30%	Đầu tư xây dựng

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 - Vạn Xuân	Hà Nội	8%	8%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần SAHABAK	Bắc Kạn	5%	5%	Chế biến gỗ

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Số 243A, đường Lê La Thành, P.Láng Thượng, Q.Đống Đa, Hà Nội

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Phụ lục 02

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá TSCĐ					
Số dư đầu năm	97.088.940.947	195.246.845.739	10.428.604.741	879.427.887	303.643.819.314
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Tăng do điều chuyển	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	4.706.066.662	72.000.000	174.200.436	4.952.267.098
- Thanh lý, nhượng bán	-	4.706.066.662	72.000.000	174.200.436	4.952.267.098
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	97.088.940.947	190.540.779.077	10.356.604.741	705.227.451	298.691.552.216
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	9.668.889.769	133.861.789.737	10.428.604.741	815.057.505	154.774.341.752
Số tăng trong năm	2.876.845.145	7.709.721.064	-	21.930.818	10.608.497.027
- Khấu hao trong năm	2.876.845.145	7.709.721.064	-	21.930.818	10.608.497.027
- Tăng do điều chuyển	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	4.628.896.386	72.000.000	159.181.236	4.860.077.622
- Thanh lý, nhượng bán	-	4.628.896.386	72.000.000	159.181.236	4.860.077.622
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	12.545.734.914	136.942.614.415	10.356.604.741	677.807.087	160.522.761.157
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	87.420.051.178	61.385.056.002	-	64.370.382	148.869.477.562
Tại ngày cuối năm	84.543.206.033	53.598.164.662	-	27.420.364	138.168.791.059

Đơn vị tính: VND

GTCL của TSCĐHH cầm cố thế chấp tại 31/12/2018 là 522.795.483 VND.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao vẫn đang sử dụng là 33.606.429.980 VND.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Số 243A, đường Đê La Thành, P.Láng Thượng, Q.Đống Đa, Hà Nội

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Phụ lục 03

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Đơn vị tính: VND				
Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Lợi thế kinh doanh	Cộng	
Nguyên giá TSCĐ				
Số dư đầu năm	27.062.691.744	1.000.000.000	28.062.691.744	
Số tăng trong năm	-	-	-	
- Mua trong năm	-	-	-	
- Đầu tư XDCB hoàn thành				
Số giảm trong năm	1.388.032.966		1.388.032.966	
- Thanh lý, nhượng bán, chuyển nhượng	1.388.032.966		1.388.032.966	
- Giảm khác			-	
Số dư cuối năm	25.674.658.778	1.000.000.000	26.674.658.778	
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	4.978.538.998	1.000.000.000	5.978.538.998	
Số tăng trong năm	819.953.553	-	819.953.553	
- Khấu hao trong năm	819.953.553		819.953.553	
- Tăng khác			-	
Số giảm trong năm	249.082.463	-	249.082.463	
- Thanh lý, nhượng bán, chuyển nhượng	249.082.463	-	249.082.463	
- Giảm khác			-	
Số dư cuối năm	5.549.410.088	1.000.000.000	6.549.410.088	
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	22.084.152.746	-	22.084.152.746	
Tại ngày cuối năm	20.125.248.690	-	20.125.248.690	

Giá trị còn lại của tài sản cầm cố thế chấp tại 31/12/2018 là 20.125.248.690 VND.

Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao vẫn đang sử dụng là 1.000.000.000 VND.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Số 243A, đường Đề La Thành, P.Láng Thượng, Q.Đống Đa, Hà Nội

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Phụ lục 04

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục		Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá TSCĐ				
Số dư đầu năm		224.354.802.249		224.354.802.249
Số tăng trong năm		-		-
- Mua trong năm		-		-
- Đầu tư XDCB hoàn thành				
Số giảm trong năm		15.750.919.292		15.750.919.292
- Thanh lý, nhượng bán, chuyển nhượng		15.750.919.292		15.750.919.292
- Giảm khác				
Số dư cuối năm		208.603.882.957		208.603.882.957
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm		32.128.796.585		32.128.796.585
Số tăng trong năm		6.407.338.139		6.407.338.139
- Khấu hao trong năm		6.407.338.139		6.407.338.139
- Tăng khác				
Số giảm trong năm		2.188.581.536		2.188.581.536
- Thanh lý, nhượng bán, chuyển nhượng		2.188.581.536		2.188.581.536
- Giảm khác				
Số dư cuối năm		36.347.553.188		36.347.553.188
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm		192.226.005.664		192.226.005.664
Tại ngày cuối năm		172.256.329.769		172.256.329.769

Giá trị còn lại của tài sản cầm cố thế chấp tại 31/12/2018 là 172.256.329.769 VND.
Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao vẫn đang sử dụng là 1.000.000.000 VND.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Số 243A, đường Đê La Thành, P.Láng Thượng, Q.Đống Đa, Hà Nội

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Phụ lục 05

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm		Tăng/giảm trong kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
NGÂN HÀNG						
a. Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng	71.716.809.031	71.716.809.031	239.540.044.265	400.275.787.188	232.452.551.954	232.452.551.954
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch (1)	43.860.565.408	43.860.565.408	159.785.271.209	316.169.121.532	200.244.415.731	200.244.415.731
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (2)	29.945.302.308	29.945.302.308	74.762.181.521	137.667.571.435	92.850.692.222	92.850.692.222
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (2)	4.968.443.225	4.968.443.225	70.124.453.013	172.549.733.297	107.393.723.509	107.393.723.509
Ngân hàng TNHH Indovina (3)	8.946.819.875	8.946.819.875	14.898.636.675	5.951.816.800	-	-
Vay đối tượng khác (4)	27.856.243.623	27.856.243.623	79.754.773.056	60.529.538.672	8.631.009.239	8.631.009.239
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	23.577.126.984	23.577.126.984	23.577.126.984
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	-	-	-	23.577.126.984	23.577.126.984	23.577.126.984
Tổng cộng	71.716.809.031	71.716.809.031	239.540.044.265	400.275.787.188	232.452.551.954	232.452.551.954

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/913/HĐTD ngày 29/10/2018

+ Hạn mức cấp tín dụng: 400.000.000.000 VNĐ.

+ Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, phát hành các loại bảo lãnh, L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp của Doanh nghiệp.

+ Thời hạn cấp tín dụng: Tối đa 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng.

+ Thời hạn cho vay: Được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

+ Biện pháp đảm bảo: Được đảm bảo bằng thế chấp tài sản.

+ Lãi suất: Được quy định cụ thể trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.

+ Số dư tại 31/12/2018 là: 29.945.302.308 VNĐ.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Số 243A, đường Đê La Thành, P.Láng Thượng, Q.Đống Đa, Hà Nội

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

(2) Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- CN Ba Đình.

- Hợp đồng cho vay hạn mức số 04/2018-HDCVHM/NHCT124/KHDNL-ICON4 ngày 10/1/2018.
- + Hạn mức cho vay: 130.000.000.000 VND.
- + Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp và chi trả lương cho cán bộ nhân viên khối văn phòng của Bên vay.
- + Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng tuy nhiên không vượt quá 31/12/2018.
- + Thời hạn cho vay: Phù hợp với thời gian nghiệm thu, thanh toán của từng công trình và được ghi trên giấy nhận nợ nhưng không quá 9 tháng.
- + Biện pháp đảm bảo: Các hợp đồng bảo đảm được xác lập trước và hoặc cùng thời điểm ký kết hợp đồng bao gồm:
 - Hợp đồng thế chấp số 88.15- Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 8/1/2015
 - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 051.2013/HĐTC-KHDNL ngày 18/5/2013.
 - Hợp đồng thế chấp chấp quyền tài sản số 156.2013/HĐTC ngày 4/9/2013
 - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 058.14/HĐTC ngày 7/2/2014
 - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 73/2014/HĐTC ngày 12/11/2014
 - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 244/2016/HĐTC ngày 5/5/2016
- + Lãi suất: Được xác định và điều chỉnh theo từng giấy nhận nợ.
- + Số dư tại 31/12/2018 là 4.968.443.225 VND.

(3) Vay Ngân hàng TMCP Indovina:

- Hợp đồng hạn mức tín dụng ngày 9/4/2018.
- + Hạn mức tín dụng: 65.000.000.000 VND.
- + Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh.
- + Thời hạn cho vay: Theo từng giấy nhận nợ nhưng không quá 9 tháng.
- + Biện pháp đảm bảo: Quyền đòi nợ từ Hợp đồng thi công xây dựng số 12/2018/HD-TCXD ngày 12/3/2018 ký kết giữa Liên danh công ty CP đầu tư Văn Phú số 2 - Công Ty CP in và vấn hóa phẩm và Công ty CP đầu tư và xây dựng số 4 về việc thi công gói thầu: Phần ngầm, phần thô và hoàn thiện cơ bản công trình cao tầng thuộc dự án " Khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng tại số 83 Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, Đống Đa, Hà Nội trị giá 94.389.321.600 VND.
- + Lãi suất: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể.
- + Số dư tại thời điểm 31/12/2018 là: 8.946.819.875 VND.

(4) Vay đối tượng khác

- Vay các cá nhân: Là khoản cán bộ nhân viên cho công ty vay lãi suất 7,5%/năm.
- Vay các đối tượng khác lãi suất 7%/năm, thời hạn từ 2-3 tháng.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Số 243A, đường Đê La Thành, P.Láng Thượng, Q.Đống Đa, Hà Nội

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Phụ lục 06

17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	160.000.000.000	38.850.784.000		25.783.960.334	635.105.204	225.269.849.538
Tăng vốn năm trước						-
Lãi/lỗ trong năm					445.113.511	445.113.511
Phân phối lợi nhuận				186.000.000	(372.000.000)	(186.000.000)
Thủ lao HĐQT 2016					(135.000.000)	(135.000.000)
Tăng khác						-
Số dư cuối năm trước	160.000.000.000	38.850.784.000	-	25.969.960.334	573.218.715	225.393.963.049
Tăng vốn trong năm						-
Lãi/lỗ trong năm					487.597.912	487.597.912
Tăng khác						-
Phân phối lợi nhuận						-
Chi trả cổ tức						-
Giảm khác						-
Số dư cuối năm	160.000.000.000	38.850.784.000	-	25.969.960.334	1.060.816.627	225.881.560.961