

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ  
XÂY DỰNG HUD4**

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

*Kèm theo*

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP CỦA KIỂM TOÁN VIÊN**



**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Báo cáo của Ban Giám đốc</b>	02 – 04
<b>2. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	05 - 06
<b>3. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán</b>	
- Bảng cân đối kế toán	07 – 08
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 – 11
- Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	12 - 36

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662 Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

### 1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 là một doanh nghiệp hoạt động theo Luật Doanh nghiệp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, Công ty được thành lập từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư và Xây dựng Phát triển đô thị số 4 theo Quyết định số 1193/QĐ-BXD ngày 23 tháng 07 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2800576533 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25 tháng 08 năm 2004 và được đăng ký thay đổi lần thứ 10 vào ngày 15 tháng 09 năm 2021.

Vốn điều lệ của Công ty là 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng).

Tương đương 15.000.000 cổ phần (Mệnh giá cổ phần 10.000 VND/Cổ phần).

### 2. Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát

Các thành viên của Hội đồng Quản trị của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Quang Hiệp	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Việt Hùng	Ủy viên
Ông Lê Đỗ Thắng	Ủy viên
Bà Trần Thị Quỳnh Hoa	Ủy viên
Ông Hoàng Quốc Đạt	Ủy viên

Các thành viên của Ban Giám đốc, Kế toán trưởng Công ty đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Việt Hùng	Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Huyền	Phó Giám đốc
Ông Lê Đỗ Thắng	Phó Giám đốc
Ông Hoàng Anh Tuấn	Phó Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Nhan	Kế toán trưởng

Các thành viên của Ban Kiểm soát Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Thanh Thuý	Trưởng ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Hoa	Kiểm soát viên
Bà Nguyễn Thị Yên	Kiểm soát viên

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

**3. Trụ sở**

Công ty có trụ sở tại: số 662 Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá.

**4. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh**

Chi tiết tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm.

**5. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau niên độ**

Đến ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty cho rằng không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

**6. Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH PKF Việt Nam được chỉ định là Công ty thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty.

**7. Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản, thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa, phát hiện sai sót và các trường hợp vi phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

Ngoài ra, Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC, ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

**8. Ý kiến của Ban Giám đốc**

Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty, Báo cáo tài chính đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày và được lập phù hợp các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty.

Thanh Hoá, ngày 01 tháng 03 năm 2022

Thay mặt Hội đồng Quản trị  
Chữ tích



Lê Quang Hiệp

TM. Ban Giám đốc  
Giám đốc

Nguyễn Việt Hùng

Số: 10/2022/BCKT-PKF.VPHN

Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2022

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021  
của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 được lập ngày 01 tháng 03 năm 2022, bao gồm: Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 07 đến trang 36 kèm theo.

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán này không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, 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 HUD4 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PKF Việt Nam



**Dương Thị Thảo**  
Phó Tổng giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm  
toán số 0162-2018-242-1

*Chuyen*

**Trịnh Thu Huyền**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm  
toán số 2993-2019-242-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B 01 – DN

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>722.053.124.832</b>	<b>778.794.411.060</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>110.332.474.470</b>	<b>40.842.338.775</b>
1. Tiền	111		44.156.094.898	10.842.338.775
2. Các khoản tương đương tiền	112		66.176.379.572	30.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.7	-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>101.026.565.674</b>	<b>131.326.937.826</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	72.524.245.468	87.424.633.804
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	6.396.751.945	15.039.394.683
3. Các khoản phải thu khác	136	5.4	25.382.207.280	31.613.044.977
4. Dự phòng phải thu khó đòi	137	5.6	(3.276.639.019)	(2.750.135.638)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>510.694.084.688</b>	<b>606.625.134.459</b>
1. Hàng tồn kho	141		510.694.084.688	606.625.134.459
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		-	-
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>7.600.017.531</b>	<b>10.597.627.183</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.671.219.828</b>	<b>8.343.885.338</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.5	6.671.219.828	8.343.885.338
- Nguyên giá	222		18.594.796.987	24.476.850.246
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.923.577.159)	(16.132.964.908)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>928.797.703</b>	<b>2.253.741.845</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	928.797.703	2.253.741.845
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>729.653.142.363</b>	<b>789.392.038.243</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Mẫu số B 01 – DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

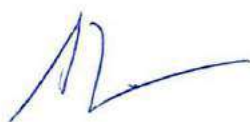
<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>518.529.153.138</b>	<b>582.517.833.779</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>391.122.856.704</b>	<b>419.607.834.908</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.9	77.913.799.851	72.749.444.106
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.10	9.189.763.142	113.010.172.942
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.11	23.351.098.853	15.394.360.191
4. Phải trả người lao động	314		12.544.575.676	10.052.427.320
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	14.000.054.902	22.587.976.388
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		221.937.935.345	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.12	6.870.622.226	10.269.791.265
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.14	18.949.361.600	168.589.112.587
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.365.645.109	6.954.550.109
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>127.406.296.434</b>	<b>162.909.998.871</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.14	127.406.296.434	162.909.998.871
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>211.123.989.225</b>	<b>206.874.204.464</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.15</b>	<b>211.123.989.225</b>	<b>206.874.204.464</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		150.000.000.000	150.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		31.949.410.000	31.949.410.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.428.942.621	11.428.942.621
4. Lợi nhuận chưa phân phối	421		17.745.636.604	13.495.851.843
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(2.620.988.090)	842.512.337
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		20.366.624.694	12.653.339.506
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>729.653.142.363</b>	<b>789.392.038.243</b>

Thanh Hóa, ngày 01 tháng 03 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Võ Thị Thuý An



Nguyễn Thị Nhan



Nguyễn Việt Hùng

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Mẫu số B 02 – DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	01	6.1	<b>450.333.264.307</b>	<b>321.432.142.592</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	-	5.414.781.570
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	10		<b>450.333.264.307</b>	<b>316.017.361.022</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	11	6.3	<b>372.177.844.155</b>	<b>235.408.168.762</b>
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	20		<b>78.155.420.152</b>	<b>80.609.192.260</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	672.600.810	463.621.758
7. Chi phí tài chính	22	6.5	4.463.952.663	4.739.837.400
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.463.952.663	4.739.837.400
8. Chi phí bán hàng	25	6.8	18.632.329.336	33.031.554.689
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.8	23.886.962.777	18.018.984.104
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	30		<b>31.844.776.186</b>	<b>25.282.437.825</b>
11. Thu nhập khác	31	6.6	4.191.438.189	2.524.165.747
12. Chi phí khác	32	6.7	3.997.490.661	4.848.745.588
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	40		<b>193.947.528</b>	<b>(2.324.579.841)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	50		<b>32.038.723.714</b>	<b>22.957.857.984</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	11.672.099.020	10.304.518.478
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	60		<b>20.366.624.694</b>	<b>12.653.339.506</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.11	1.357,77	843,56
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		1.357,77	843,56

Người lập

Võ Thị Thuý An

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Nhan

Thanh Hóa, ngày 01 tháng 03 năm 2022

Giám đốc



Nguyễn Việt Hùng

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Mẫu số B 03 – DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>32.038.723.714</b>	<b>22.957.857.984</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		981.301.880	806.841.778
- Các khoản dự phòng	03		526.503.381	(43.403.543)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.581.237.181)	(394.967.004)
- Chi phí lãi vay	06		4.463.952.663	4.739.837.400
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>35.429.244.457</b>	<b>28.066.166.615</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		29.773.868.771	35.575.139.985
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		95.931.049.771	(208.221.639.275)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		122.313.864.614	53.634.038.805
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.324.944.142	(341.837.188)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.463.952.663)	(4.739.837.400)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(12.579.125.784)	(4.296.047.326)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.368.905.000)	(4.925.262.411)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>263.360.988.308</b>	<b>(105.249.278.195)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(132.948.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.600.000.001	603.586.327
3. Tiền chi cho vay, 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		-	348.000.000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		672.600.810	86.621.758
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>3.272.600.811</b>	<b>905.260.085</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		170.555.377.727	349.518.899.976

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

(Tiếp theo)

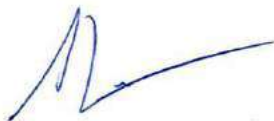
Mẫu số B 03 – DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(355.698.831.151)	(200.554.676.815)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(12.000.000.000)	(9.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(197.143.453.424)</b>	<b>139.964.223.161</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>69.490.135.695</b>	<b>35.620.205.051</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>40.842.338.775</b>	<b>5.222.133.724</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>110.332.474.470</b>	<b>40.842.338.775</b>

Thanh Hóa, ngày 01 tháng 03 năm 2022

Người lập



Võ Thị Thuý An

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Nhan

Giám đốc



Nguyễn Việt Hùng

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 là một Doanh nghiệp hoạt động theo Luật Doanh nghiệp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, Công ty được thành lập từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư và Xây dựng Phát triển đô thị số 4 theo Quyết định số 1193/QĐ-BXD ngày 23 tháng 07 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2800576533 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25 tháng 08 năm 2004 và được đăng ký thay đổi lần được đăng ký thay đổi lần thứ 10 vào ngày 15 tháng 09 năm 2021.

Vốn điều lệ của Công ty là 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:**

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư và xây dựng.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty như sau:

- Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng công trình dân dụng khác. Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, đường dây và trạm biến thế điện, công trình kỹ thuật hạ tầng trong các khu đô thị và khu công nghiệp; thi công kè đê, xây dựng cầu cảng, thi công xây lắp hệ thống cấp thoát nước và môi trường, nạo vét sông ngòi, kênh mương; thi công các công trình vườn hoa thảm cỏ; thi công lắp đặt thiết bị công trình; thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy, lắp đặt điều hòa, thang máy, hệ thống camera quan sát, hệ thống báo động, chống đột nhập, hệ thống mạng máy vi tính, điện thoại, chống sét, chống mối;
- Hoạt động tư vấn quản lý. Lập, quản lý các dự án đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, trang trí nội thất, ngoại thất các công trình xây dựng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Sản xuất kinh doanh vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng; sản xuất bê tông tươi thương phẩm; xuất nhập khẩu vật tư thiết bị, vật liệu xây dựng, công nghệ xây dựng và tư vấn đầu tư xây dựng;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản và sàn giao dịch bất động sản.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Tư vấn thiết kế kiến trúc, quy hoạch, thiết kế giao thông; tư vấn giám sát công trình: giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, công nghiệp và dân dụng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Quản lý, khai thác, duy tu, bảo dưỡng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp, thoát nước, chiếu sáng công cộng trong khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu du lịch; Cung cấp, quản lý các dịch vụ nhà ở cao tầng: giữ gìn vệ sinh, trật tự, trông giữ xe đạp, xe máy, vận hành bảo trì thang máy; Sửa chữa, duy tu, cải tạo công trình, quản lý khu công cộng trong nhà chung cư, khai thác các dịch vụ Kiốt. Dịch vụ vệ sinh môi trường: quản lý chăm sóc vườn hoa thảm cỏ, công viên cây xanh, cây xanh đường phố; sản xuất và cung ứng cây giống, cây cảnh. Quản lý khai thác dịch vụ thể thao: tennis, cầu lông, bóng bàn, bida, bể bơi. Khai thác các dịch vụ đô thị: sân bãi đỗ xe, trông giữ xe ô tô, xe máy.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Cấu trúc doanh nghiệp:**

Trụ sở chính của Công ty tại Số 662 Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Ngoài ra, Công ty còn có các đơn vị phụ thuộc và chi nhánh như sau:

- Các xí nghiệp xây lắp: Xí nghiệp xây lắp số 1; Xí nghiệp xây lắp số 2;
- Chi nhánh Dịch vụ đô thị Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4, địa chỉ: Kiot số 10 nhà CT3 chung cư TNT Phú Sơn, phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa.

Số lượng lao động của công ty tại ngày 31/12/2021 là: 77 người

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Công ty áp dụng các chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

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

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG**

**4.1. Ước tính kế toán**

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

**4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, 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.

**4.3. Nợ phải thu**

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn;

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập theo Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ trích lập và xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng tại doanh nghiệp.

**4.4. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận là giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, 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 sẵn sàng sử dụng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi các chi phí ước tính để tiêu thụ được hàng tồn kho.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo như sau:

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| - Hàng tồn kho đối với hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản: | Phương pháp đích danh             |
| - Hàng tồn kho đối với hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng:         | Phương pháp nhập trước xuất trước |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho các vật tư, hàng hóa tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 02 "Hàng tồn kho"; Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ trích lập và xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng tại doanh nghiệp.

**4.5. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Các chi phí nâng cấp tài sản cố định hữu hình được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá tài sản cố định; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định hữu hình của công ty như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 55
Phương tiện vận tải	03 - 08
Máy móc thiết bị	05 - 06
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05

**4.6. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính được kế toán theo phương pháp giá gốc. Công ty chỉ hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi

nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- (i) Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 90 ngày kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- (ii) Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 (một) năm hoặc trong 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- (iii) Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 (một) năm hoặc trên 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn (các khoản đầu tư tài chính dài hạn).

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. 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 một 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

**4.7. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

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

**4.8. Nợ phải trả**

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ phải trả từ khách hàng của Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn;

**4.9. Ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

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).



**4.10. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm tài chính, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc năm tài chính. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**4.11. Vốn chủ sở hữu**

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

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

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

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.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

**4.12. Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

- (i) Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua và hàng hóa đã được giao cho người mua và được chấp nhận của khách hàng.
- (ii) Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích đã được chuyển giao cho khách hàng, dịch vụ đã được cung cấp và được khách hàng chấp nhận.
- (iii) Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay, lãi chênh lệch tỷ giá, và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Lãi tiền gửi, lãi tiền vay được xác định trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.
- (iv) Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.
- (v) Thu nhập khác là khoản thu được từ các hoạt động khác ngoài các hoạt động đã nêu trên.

**4.13. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh giá trị vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư, hàng hoá bất động sản, giá thành sản phẩm của sản phẩm xây lắp bán ra trong năm, đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu ghi nhận trong năm.

**4.14. Chi phí hoạt động 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 cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

**4.15. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa (trừ hoạt động xây lắp), chi phí vận chuyển.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các khoản chi phí quản lý chung của Công ty, gồm các chi phí về tiền lương của bộ phận quản lý doanh nghiệp, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, tiền thuê đất, thuế môn bài, khoản dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

**4.16. Thuế**

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):**

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế GTGT là 5% đối với các sản phẩm bất động sản là Nhà ở xã hội theo Thông tư 219/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ trưởng Bộ tài chính. Áp dụng mức thuế suất thuế GTGT là 10% đối với các hoạt động khác.

**Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):**

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

Công ty áp dụng hai mức thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính: áp dụng mức thuế suất thuế TNDN 10% đối với các sản phẩm bất động sản là Nhà ở xã hội theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ trưởng Bộ tài chính. Áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động khác

**Các loại thuế khác:** theo quy định hiện hành của Việt Nam.

**4.17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

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

**4.18. Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

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

**4.19. Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận;
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

**4.20. Các bên liên quan**

Việc trình bày mối quan hệ với các bên liên quan và các giao dịch giữa doanh nghiệp với các bên liên quan được thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26 "Thông tin về các bên liên quan" được ban hành và công bố theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư 161/2007/TT-BTC "Hướng dẫn thực hiện mười sáu (16) Chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001, Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 và Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính" ban hành ngày 31/12/2007. Cụ thể:

Các bên liên quan được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các trường hợp được coi là bên liên quan: Các doanh nghiệp – kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết – các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số 8.5.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: VND

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****5.1 . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2021	01/01/2021
Tiền mặt	1.014.077.334	3.450.678.321
Tiền gửi ngân hàng	43.142.017.564	7.391.660.454
Các khoản tương đương tiền (*)	66.176.379.572	30.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>110.332.474.470</b>	<b>40.842.338.775</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2021, các khoản tương đương tiền bao gồm:

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Thanh Hóa với giá trị 13.097.475.463 VND lãi suất 3%/năm;
- Khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại ngân hàng TMCP Tiên Phong, chi nhánh Thanh Hóa với giá trị 43.078.904.109 VND lãi suất 2,4%/năm;
- Khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại ngân hàng TMCP Đông Nam Á, chi nhánh Thanh Hóa với giá trị 10.000.000.000 VND lãi suất 3,5 %/năm.

**5.2 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2021	01/01/2021
<b>a) Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>72.524.245.468</b>	<b>87.424.633.804</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	4.987.321.749	5.098.399.549
Các khoản phải thu khách hàng khác	67.536.923.719	82.326.234.255
<b>b) Phải thu khách hàng dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>72.524.245.468</b>	<b>87.424.633.804</b>
<b>c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>		
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	4.987.321.749	5.098.399.549

**5.3 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	31/12/2021	01/01/2021
<b>a) Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>6.396.751.945</b>	<b>15.039.394.683</b>
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	-	5.198.490.000
Công ty CP dịch vụ Thương mại và PT Xây dựng Minh Đức	58.551.000	1.605.000.000
Công ty Tây Thành (điện sáng PK4)	860.097.000	-
Công ty CP Tư vấn Xây dựng hạ tầng và Phát triển Điện lực Hà Nội	-	2.954.849.000
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn khác	5.478.103.945	8.235.904.683
<b>b) Trả trước cho người bán dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.396.751.945</b>	<b>15.039.394.683</b>
<b>c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUDSE	-	5.198.490.000

**5.4 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>25.382.207.280</b>	-	<b>31.613.044.977</b>	-
- Tạm ứng	24.824.877.343	-	31.121.679.113	-
- Phải trả người lao động (dư Nợ)	-	-	50.000.000	-
- Phải thu khác	557.329.937	-	441.365.864	-
<b>b) Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>25.382.207.280</b>	-	<b>31.613.044.977</b>	-
<b>c) Phải thu khác là các bên liên quan</b>				

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**  
Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN

**5.5 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
<b>I. Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	9.342.717.021	8.879.101.764	5.908.680.809	346.350.652	24.476.850.246
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	5.454.613.895	427.439.364	-	5.882.053.259
- Thanh lý, nhượng bán	-	5.454.613.895	427.439.364	-	5.882.053.259
Số dư cuối năm	9.342.717.021	3.424.487.869	5.481.241.445	346.350.652	18.594.796.987
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	4.399.383.132	5.478.550.315	5.908.680.809	346.350.652	16.132.964.908
Tăng trong năm	305.255.021	676.046.859	-	-	981.301.880
- Số khấu hao trong năm	305.255.021	676.046.859	-	-	981.301.880
- Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	4.763.250.265	427.439.364,00	-	5.190.689.629
- Thanh lý, nhượng bán	-	4.763.250.265	427.439.364,00	-	5.190.689.629
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	4.704.638.153	1.391.346.909	5.481.241.445	346.350.652	11.923.577.159
<b>III. Giá trị còn lại</b>					
1. Tại ngày đầu năm	4.943.333.889	3.400.551.449	-	-	8.343.885.338
2. Tại ngày cuối năm	4.638.078.868	2.033.140.960	-	-	6.671.219.828

- Giá trị còn lại tại ngày cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.720.765.409 VND
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 10.130.744.728 VND

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

**Mẫu số B 09 - DN**  
Đơn vị tính: VND**5.6 . NỢ XẤU**

Các khoản phải thu ngắn hạn	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc
Trường Tiểu học Phùng Minh Ngọc	2.120.036	-	(2.120.036)	2.120.036
Đường GT phân trại K5-K6	538.029.916	-	(538.029.916)	538.029.916
Khu giam giữ Trại giam số 5	218.733.000	-	(218.733.000)	218.733.000
Trường Miềm non Nam Ngạn	234.274.565	-	(234.274.565)	234.274.565
Bệnh viện đa khoa Hòa Bình	-	-	-	22.023.000
Đường điện xá Phong Phú, Dịch Giáo	19.292.453	-	(19.292.453)	19.292.453
Trường Tiểu học Đô Quân Liên	52.912.000	-	(52.912.000)	52.912.000
Hạ tầng khu TĐC Phú Sơn	154.982.000	-	(154.982.000)	154.982.000
Trường Cao đẳng Sư phạm Vĩnh Long	19.959.942	-	(19.959.942)	19.959.942
Nghĩa trang LS Tân Biên, Tây Ninh	6.853.600	-	(6.853.600)	6.853.600
Khu trung tâm Nghĩa trang LS Tân Biên, Tây Ninh	17.872.122	-	(17.872.122)	17.872.122
Công ty Trường Thịnh	66.033.335	-	(66.033.335)	-
Công ty CP Xây dựng và KT HT Thành Nam	12.541.189	-	(12.541.189)	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng và TM VietAnne	469.951.857	-	(469.951.857)	-
Công ty Cổ phần kết cấu không gian	818.003.857	-	(818.003.857)	818.003.857
Đội xây lắp số 09_ Hoàng Anh Vang	645.079.147	-	(645.079.147)	645.079.147
<b>Cộng</b>	<b>3.276.639.019</b>	<b>-</b>	<b>(3.276.639.019)</b>	<b>2.750.135.638</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: VND

**5.7 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	392.065.835	-	149.628.528	-
Chi phí SXKD dở dang	448.618.798.512	-	500.948.482.160	-
Thành phẩm	61.683.220.341	-	105.527.023.771	-
<b>Cộng</b>	<b>510.694.084.688</b>	<b>-</b>	<b>606.625.134.459</b>	<b>-</b>

• Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo các khoản nợ phải trả: 448.618.798.512 VND

**5.8 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
Công cụ dụng cụ xuất dùng	928.797.703	2.253.741.845
<b>Cộng</b>	<b>928.797.703</b>	<b>2.253.741.845</b>

**5.9 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>77.913.799.851</b>	<b>77.913.799.851</b>	<b>72.749.444.106</b>	<b>72.749.444.106</b>
Công ty CP Xây dựng HUD401	3.332.963.923	3.332.963.923	2.165.755.708	2.165.755.708
Công ty CP Môi trường và Công trình Đô thị Thanh Hoá	771.146.937	771.146.937	771.146.937	771.146.937
Công ty TNHH Xây dựng và TM Tổng hợp Quang Tuấn	3.358.013.367	3.358.013.367	15.423.392.512	15.423.392.512
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lam Linh	10.387.946.000	10.387.946.000	7.254.227.000	7.254.227.000
Công ty TNHH XD Thương mại và Vận tải Sơn Hoả Phát	3.794.217.102	3.794.217.102	4.055.517.102	4.055.517.102
Công ty CP Thương mại Dịch vụ MBM Group	572.210.958	572.210.958	572.210.958	572.210.958
Phải trả cho các đối tượng khác	55.697.301.564	55.697.301.564	42.507.193.889	42.507.193.889
<b>Cộng</b>	<b>77.913.799.851</b>	<b>77.913.799.851</b>	<b>72.749.444.106</b>	<b>72.749.444.106</b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD CIC	129.209.600	129.209.600	129.209.600	129.209.600
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	5.246.036.000	5.246.036.000	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: VND

**5.10 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>9.189.763.142</b>	<b>9.189.763.142</b>	<b>113.010.172.942</b>	<b>113.010.172.942</b>
Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	3.577.541.167	3.577.541.167	3.377.831.967	3.377.831.967
Công ty Cổ phần Thuận Đức	-	-	5.968.000.000	5.968.000.000
Công ty TNHH Lốp COFO Việt Nam	-	-	35.000.000.000	35.000.000.000
Đối tượng khác	5.612.221.975	5.612.221.975	68.664.340.975	68.664.340.975
<b>b) Người mua trả tiền trước dài hạn</b>				
<b>Cộng</b>	<b>9.189.763.142</b>	<b>9.189.763.142</b>	<b>113.010.172.942</b>	<b>113.010.172.942</b>
<b>c) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>				
Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	3.577.541.167	3.577.541.167	3.377.831.967	3.377.831.967

**5.11 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2021
<b>a) Phải nộp</b>	<b>15.394.360.191</b>	<b>70.581.712.057</b>	<b>62.624.973.395</b>	<b>23.351.098.853</b>
- Thuế GTGT	4.695.915.924	55.209.606.922	45.946.673.043	13.958.849.803
- Thuế TNDN	9.864.651.848	11.746.706.546	12.579.125.784	9.032.232.610
- Thuế TNCN	423.679.885	1.257.997.315	1.423.673.280	258.003.920
- Tiền thuê đất	-	343.573.402	343.573.402	-
- Các loại thuế khác	410.112.534	2.023.827.872	2.331.927.886	102.012.520
<b>Cộng</b>	<b>15.394.360.191</b>	<b>70.581.712.057</b>	<b>62.624.973.395</b>	<b>23.351.098.853</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021**Mẫu số B 09 - DN**  
Đơn vị tính: VND

	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>5.12 . PHẢI TRẢ KHÁC</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>6.870.622.226</b>	<b>10.269.791.265</b>
Kinh phí công đoàn	17.414.510	21.268.485
Phải trả, phải nộp khác	470.233.504	4.576.261.165
Phải thu khác	1.130.161.692	3.070.343.216
Tạm ứng	5.252.812.520	2.601.918.399
<b>Cộng</b>	<b>6.870.622.226</b>	<b>10.269.791.265</b>
<b>Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	201.471.138	4.247.406.127
<b>5.13 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
- Trích trước chi phí tạm tính của thành phẩm BĐS đã bán	13.806.296.962	22.462.976.388
+ Dự án Khu dân cư Trung Sơn (1)	229.564.068	229.564.068
+ Dự án nhà H1, H2 - Khu chung cư cao tầng Phú Sơn	-	138.305.622
+ Dự án Nguyễn Đức Cảnh (2)	40.295.636	168.261.819
+ Dự án Khu đô thị mới Sông Đơ (3)	13.536.437.258	21.926.844.879
- Các khoản trích trước khác	193.757.940	125.000.000
<b>Cộng</b>	<b>14.000.054.902</b>	<b>22.587.976.388</b>

(1) Trích trước chi phí làm sổ đỏ.

(2) Trích trước chi phí GPMB, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí xây thô móng và tư vấn thuê ngoài.

(3) Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật, chi phí bán hàng và chi phí xây thô phân kỳ 2,3,4.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

**Mẫu số B 09 - DN**  
Đơn vị tính: VND**5.14. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Trong năm				Số có khả năng trả nợ
	31/12/2021	Tăng	Giảm	Giá trị	
<b>a) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn</b>	<b>18.949.361.600</b>	<b>77.136.018.663</b>	<b>226.775.769.650</b>	<b>168.589.112.587</b>	<b>168.589.112.587</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>2.738.429.000</b>	<b>60.925.086.063</b>	<b>224.944.077.907</b>	<b>166.757.420.844</b>	<b>166.757.420.844</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa (1)	2.538.429.000	18.715.142.063	25.240.118.368	9.063.405.305	9.063.405.305
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN Thanh Hóa	-	42.209.944.000	172.209.942.539	129.999.998.539	129.999.998.539
- Vay cá nhân	200.000.000	200.000.000	27.494.017.000	27.694.017.000	27.694.017.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>16.210.932.600</b>	<b>16.210.932.600</b>	<b>1.831.691.743</b>	<b>1.831.691.743</b>	<b>1.831.691.743</b>
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (4)	16.210.932.600	16.210.932.600	1.831.691.743	1.831.691.743	1.831.691.743
<b>b) Vay và nợ thuế tài chính dài hạn</b>	<b>127.406.296.434</b>	<b>109.630.291.664</b>	<b>145.133.994.101</b>	<b>162.909.998.871</b>	<b>162.909.998.871</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa (2)	1.523.617.596	20.084.818.596	38.974.554.000	20.413.353.000	20.413.353.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh Hoá (3)	83.833.491.177	40.394.541.177	89.948.507.501	133.387.457.501	133.387.457.501
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (4)	42.049.187.661	49.150.931.891	16.210.932.600	9.109.188.370	9.109.188.370
<b>Cộng</b>	<b>146.355.658.034</b>	<b>186.766.310.327</b>	<b>371.909.763.751</b>	<b>331.499.111.458</b>	<b>331.499.111.458</b>

**5.14 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

- (1) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa theo các hợp đồng:  
Hợp đồng hạn mức số 01/2021/289345/HĐTD ký ngày 04/02/2021 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển  
Mục đích vay: Bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;  
Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 VND  
Thời hạn vay: 12 tháng;  
Lãi suất vay: Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng  
Hình thức đảm bảo: Tài sản + Tín chấp.
- (2) - Hợp đồng hạn mức số 03/2021/289345/HĐTD ký ngày 27/10/2021 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa  
Mục đích vay: Thanh toán chi phí thực hiện dự án đầu tư phát triển nhà ở Lô 2, lô 3 thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa (không bao gồm thanh toán quyền sử dụng đất).  
Hạn mức tín dụng : 44.000.000.000  
Lãi suất vay: Lãi suất cho vay trong hạn là 10%/năm áp dụng kể từ ngày ký hợp đồng đến 31/12/2021, sau đó điều chỉnh 6 tháng/lần theo thông báo lãi suất của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh.  
Thời hạn vay: tối đa 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên  
Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng đất, Quyền và lợi ích phát sinh từ dự án phát triển nhà ở lô 2 và lô 3 thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa (Bao gồm tài sản hình thành từ vốn vay, vốn chủ sở hữu và các nguồn vốn khác)
- (3) Là khoản vay tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo các HĐ sau :  
- Hợp đồng cho vay số 900/2020/HDTD/THA/01 ký ngày 23 tháng 10 năm 2020 tại Ngân hàng TMCP Tiên  
Mục đích vay: Cho vay thanh toán và/hoặc phát hành bảo lãnh thanh toán các chi phí đầu tư Phân kỳ 4 - Dự  
Số tiền vay: 200.000.000.000 VND  
Lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt quy định tại từng văn bản nhận nợ;  
Thời gian vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;  
Hình thức đảm bảo: Tài sản đảm bảo được quy định tại hợp đồng thế chấp số 900/2020/HDBD/THA/01 và
- (4) Là khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-20200464 ký ngày 29 tháng 05 năm 2020 tại Ngân hàng  
Mục đích vay: Bổ sung vốn thi công xây dựng dự án Nhà ở xã hội cho cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh  
Số tiền cho vay: 75.000.000.000 VND  
Lãi suất vay: 10,5% áp dụng với dư nợ gốc trong hạn. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh phù hợp với  
Thời hạn vay: 48 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng;  
Tài sản đảm bảo: là toàn bộ dự án Nhà ở xã hội cho cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa tại Phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa, bao gồm toàn bộ tài sản (tài sản đã hiện hữu và tài sản hình thành trong tương lai) là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của dự án.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

**Mẫu số B 09 - DN****5.15 . VỐN CHỦ SỞ HỮU****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng Cộng
Số dư đầu năm trước	150.000.000.000	31.949.410.000	11.428.942.621	-	11.784.512.337	205.162.864.958
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	12.653.339.506	12.653.339.506
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	10.942.000.000	10.942.000.000
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>31.949.410.000</b>	<b>11.428.942.621</b>	<b>-</b>	<b>13.495.851.843</b>	<b>206.874.204.464</b>
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm	-	-	-	-	20.366.624.694	20.366.624.694
Giảm khác (*)	-	-	-	-	16.116.839.933	16.116.839.933
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>31.949.410.000</b>	<b>11.428.942.621</b>	<b>-</b>	<b>17.745.636.604</b>	<b>211.123.989.225</b>

(\*) Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 10/NQ-HĐQT ngày 28/04/2021 và các khoản phạt thuế chi tiết:

Phân phối cổ tức cho các Cổ đông 12.000.000.000

Quỹ khen thưởng phúc lợi 3.780.000.000

Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát 79.560.000

Các khoản phạt thuế, chậm nộp, ... 257.279.933

**Cộng 16.116.839.933**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021**Mẫu số B 09 - DN**  
Đơn vị tính: VND**5.15 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp (%)	31/12/2021	01/01/2021
Vốn góp của Công ty mẹ (Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị)	51%	76.500.000.000	76.500.000.000
Các cổ đông khác	49%	73.500.000.000	73.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp đầu năm	150.000.000.000	150.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	150.000.000.000	150.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	12.000.000.000	9.000.000.000

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 đồng	10.000 đồng

**e) Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2021	01/01/2021
- Quỹ đầu tư phát triển	11.428.942.621	11.428.942.621

**6 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH****6.1 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay	Năm trước
<b>a) Doanh thu</b>	<b>450.333.264.307</b>	<b>321.432.142.592</b>
- Doanh thu bán hàng	457.046.371.820	320.918.699.591
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	593.548.852	513.443.001
<b>Cộng</b>	<b>450.333.264.307</b>	<b>321.432.142.592</b>

**6.2 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại		5.414.781.570
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>5.414.781.570</b>

**6.3 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng đã bán	372.177.844.155	235.408.168.762
- Giá vốn hàng bán	372.177.844.155	235.408.168.762
<b>Cộng</b>	<b>372.177.844.155</b>	<b>235.408.168.762</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: VND

**6.4 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

Lãi tiền gửi, cho vay

Năm nay	Năm trước
672.600.810	86.621.758

Lãi bán hàng trả chậm

-	377.000.000
---	-------------

Cộng

<b>672.600.810</b>	<b>463.621.758</b>
--------------------	--------------------

**6.5 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Lãi tiền vay

4.463.952.663	4.739.837.400
---------------	---------------

Cộng

<b>4.463.952.663</b>	<b>4.739.837.400</b>
----------------------	----------------------

**6.6 . THU NHẬP KHÁC**

Lãi từ thanh lý nhượng bán tài sản cố định

1.908.636.371	308.345.246
---------------	-------------

+ Thu khác từ thanh lý TSCĐ

2.600.000.001	603.586.327
---------------	-------------

+ Giá trị còn lại, chi phí thanh lý

691.363.630	295.241.081
-------------	-------------

Các khoản khác

2.282.801.818	2.215.820.501
---------------	---------------

Cộng

<b>4.191.438.189</b>	<b>2.524.165.747</b>
----------------------	----------------------

**6.7 . CHI PHÍ KHÁC**

Tiền chậm nộp thuế

3.000.000	2.406.152.032
-----------	---------------

Các khoản khác

3.994.490.661	2.442.593.556
---------------	---------------

Cộng

<b>3.997.490.661</b>	<b>4.848.745.588</b>
----------------------	----------------------

**6.8 . CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

a) Chi phí bán hàng phát sinh trong năm

Năm nay	Năm trước
<b>18.632.329.336</b>	<b>33.031.554.689</b>

Chi phí công cụ, dụng cụ

-	43.001.155
---	------------

Chi phí khác bằng tiền

-	260.975.445
---	-------------

Chi phí bán hàng khác

18.632.329.336	32.727.578.089
----------------	----------------

b) Các chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm

<b>23.886.962.777</b>	<b>18.018.984.104</b>
-----------------------	-----------------------

Chi phí nhân viên

13.747.129.487	11.131.979.194
----------------	----------------

Chi phí nguyên vật liệu, bao bì, vật liệu quản lý

461.479.933	513.538.207
-------------	-------------

Chi phí dụng cụ, đồ dùng

1.430.406.836	351.725.719
---------------	-------------

Chi phí khấu hao tài sản cố định

529.586.114	292.690.977
-------------	-------------

Thuế, phí, lệ phí

1.388.901.814	1.233.232.755
---------------	---------------

Chi phí dự phòng

526.503.381	(43.403.543)
-------------	--------------

Chi phí quản lý doanh nghiệp khác

5.802.955.212	4.539.220.795
---------------	---------------

c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

**6.9 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

Chi phí nguyên liệu, vật liệu

Năm nay	Năm trước
43.184.249.390	74.668.999.752

Chi phí nhân công

34.752.661.484	35.252.447.572
----------------	----------------

Chi phí khấu hao tài sản cố định

908.606.942	292.690.977
-------------	-------------

Chi phí dịch vụ mua ngoài

205.073.075.592	368.641.566.550
-----------------	-----------------

Chi phí bằng tiền khác

44.055.253.094	37.527.774.329
----------------	----------------

Cộng

<b>327.973.846.502</b>	<b>516.383.479.180</b>
------------------------	------------------------

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	32.038.723.714	22.957.857.984
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.114.922.413	2.728.910.092
+ Chi phí không được trừ	2.114.922.413	2.728.910.092
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	34.153.646.127	25.686.768.076
Thu nhập chịu thuế hoạt động BĐS (Thuế suất 10% và 20%)	58.421.966.552	49.892.612.295
Thu nhập hoạt động khác (Thuế suất 20%)	(24.268.320.425)	(24.205.844.219)
<b>Thuế TNDN hiện hành</b>	<b>11.672.099.020</b>	<b>10.304.518.478</b>

**6.11 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU VÀ LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận để tính lãi trên cổ phiếu	20.366.624.694	12.653.339.506
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	15.000.000	15.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.357,77</b>	<b>843,56</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.357,77</b>	<b>843,56</b>

**7 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****7.1 . Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm nay
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	170.555.377.727

**7.2 . Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm nay
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	355.698.831.151

**8 . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****8.1 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác****8.2 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh, công bố hay thuyết minh trên báo cáo tài chính này.

**8.3 . Báo cáo bộ phận**

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý theo Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn thực hiện 06 chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ trưởng Bộ tài chính.

**8.4 . Công cụ tài chính**

Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng công cụ tài chính:

- Rủi ro thị trường
- Rủi ro tín dụng
- Rủi ro thanh khoản

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban Giám đốc thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, và giám sát các rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

- (i) Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro ngoại tệ, rủi ro về giá hàng hóa và rủi ro về giá khác.

*Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. (Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

*Rủi ro về ngoại tệ*

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

(ii) **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 giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có thể có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình, và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, các khoản cho vay và các công cụ tài chính khác.

*Phải thu khách hàng*

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

Công ty sẽ lập dự phòng giảm giá trị để phản ánh mức độ thiệt hại ước tính đối với phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư. Thành phần chính của khoản dự phòng giảm giá trị này là khoản lỗ cụ thể có liên quan đến mức độ thiệt hại cụ thể đối với từng khách hàng.

**Tiền gửi ngân hàng**

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bản cân đối kế toán tại ngày kết thúc kỳ tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

(iii) **Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ 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 thời điểm đáo hạn khác biệt nhau.

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây phân tích đối với tài sản tài chính và các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các luồng tiền theo hợp đồng không chiết khấu. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021Mẫu số B 09 - DN  
Đơn vị tính: VND

	Dưới 1 năm	Từ 1 năm trở lên	Tổng cộng
<b>31/12/2021</b>	<b>208.238.927.218</b>	-	<b>208.238.927.218</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110.332.474.470	-	110.332.474.470
Phải thu khách hàng	72.524.245.468	-	72.524.245.468
Phải thu khác	25.382.207.280	-	25.382.207.280
<b>Trừ:</b>	<b>(3.276.639.019)</b>	-	<b>(3.276.639.019)</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(3.276.639.019)	-	(3.276.639.019)
<b>Tổng cộng</b>	<b>204.962.288.199</b>	-	<b>204.962.288.199</b>
Các khoản vay và nợ	18.949.361.600	127.406.296.434	146.355.658.034
Phải trả người bán	77.913.799.851	-	77.913.799.851
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	20.870.677.128	-	20.870.677.128
<b>Tổng cộng</b>	<b>117.733.838.579</b>	<b>127.406.296.434</b>	<b>245.140.135.013</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>87.228.449.620</b>	<b>(127.406.296.434)</b>	<b>(40.177.846.814)</b>
	Dưới 1 năm	Từ 1 năm trở lên	Tổng cộng
<b>01/01/2021</b>	<b>159.880.017.556</b>	-	<b>159.880.017.556</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	40.842.338.775	-	40.842.338.775
Phải thu khách hàng	87.424.633.804	-	87.424.633.804
Phải thu khác	31.613.044.977	-	31.613.044.977
Tài sản tài chính khác			
<b>Trừ:</b>	<b>(2.750.135.638)</b>	-	<b>(2.750.135.638)</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(2.750.135.638)	-	(2.750.135.638)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>157.129.881.918</b>	-	<b>157.129.881.918</b>
Các khoản vay và nợ	168.589.112.587	162.909.998.871	331.499.111.458
Phải trả người bán	72.749.444.106	-	72.749.444.106
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	32.857.767.653	-	32.857.767.653
<b>Tổng cộng</b>	<b>274.196.324.346</b>	<b>162.909.998.871</b>	<b>437.106.323.217</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(117.066.442.428)</b>	<b>(162.909.998.871)</b>	<b>(279.976.441.299)</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN

**(iv) Giá trị hợp lý**

Đơn vị tính: VND

Giá trị ghi sổ trừ dự phòng của các khoản phải thu ngắn hạn, tiền gửi ngân hàng và các khoản phải trả người bán và phải trả khác là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2021	01/01/2021	31/12/2021	01/01/2021
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	110.332.474.470	40.842.338.775	110.332.474.470	40.842.338.775
Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	97.906.452.748	119.037.678.781	94.629.813.729	116.287.543.143
<b>Tổng cộng</b>	<b>208.238.927.218</b>	<b>159.880.017.556</b>	<b>204.962.288.199</b>	<b>157.129.881.918</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	77.913.799.851	72.749.444.106	77.913.799.851	72.749.444.106
Phải trả khác	6.870.622.226	10.269.791.265	6.870.622.226	10.269.791.265
Các khoản vay và nợ	146.355.658.034	331.499.111.458	146.355.658.034	331.499.111.458
<b>Tổng cộng</b>	<b>231.140.080.111</b>	<b>414.518.346.829</b>	<b>231.140.080.111</b>	<b>414.518.346.829</b>

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/12/2021 và ngày 01/01/2021. Tuy nhiên, Ban Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

**Mẫu số B 09 - DN**

Đơn vị tính: VND

**8.5 . Thông tin về các bên liên quan****a) Các bên liên quan**

	Mối quan hệ
Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	Công ty cùng tổng công ty
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD CIC	Công ty cùng tổng công ty

**Giao dịch với các bên liên quan**

Ngoài các thuyết minh về các bên liên quan đã nêu trên, trong năm Công ty có những giao dịch với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Giá trị (VND)
Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Giảm giá trị theo quyết toán	(319.199.000)
	Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	4.624.400
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ	29.178.807.000
	Mua hàng hóa, dịch vụ	39.623.333.000

**b) Thu nhập chi trả trong năm cho các thành viên trong Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay
Lê Quang Hiệp	Chủ tịch HĐQT	698.581.233
Nguyễn Việt Hùng	Ủy viên HĐQT, GD Công ty	662.917.434
Lê Đỗ Thắng	Ủy viên HĐQT, Phó Giám đốc	603.467.474
Hoàng Quốc Đạt	Ủy viên HĐQT	628.908.340
Nguyễn Văn Huyền	Phó Giám đốc	606.234.474
Hoàng Anh Tuấn	Phó Giám đốc	15.000.000
Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trưởng Ban kiểm soát	611.980.799
Nguyễn Thị Hoa	Kiểm soát viên	315.033.448
Nguyễn Thị Yên	Kiểm soát viên	310.148.688
Nguyễn Thị Nhan	Kế toán trưởng	607.572.799
<b>Tổng cộng</b>		<b>5.059.844.689</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: VND

**8.6 . Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PKF Việt Nam có điều chỉnh một số chỉ tiêu theo Biên bản kiểm toán nhà nước.

\*/ Các chỉ tiêu thay đổi trên Bảng cân đối Kế toán tại ngày 31/12/2020

Chỉ tiêu	Mã số	Số liệu theo BCKT 2020	Số liệu trình bày lại	Chênh lệch
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>790.426.480.402</b>	<b>778.794.411.060</b>	<b>(11.632.069.342)</b>
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	131.285.441.416	131.326.937.826	41.496.410
Phải thu ngắn hạn khác	136	31.571.548.567	31.613.044.977	41.496.410
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>			-
IV. Hàng tồn kho	140	618.298.700.211	606.625.134.459	(11.673.565.752)
Hàng tồn kho	141	618.298.700.211	606.625.134.459	(11.673.565.752)
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>	<b>801.024.107.585</b>	<b>789.392.038.243</b>	<b>(11.632.069.342)</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>589.022.533.792</b>	<b>582.517.833.779</b>	<b>(6.504.700.013)</b>
I. Nợ ngắn hạn	310	426.112.534.921	419.607.834.908	(6.504.700.013)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà	313	10.225.494.452	15.394.360.191	5.168.865.739
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	34.261.542.140	22.587.976.388	(11.673.565.752)
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>212.001.573.793</b>	<b>206.874.204.464</b>	<b>(5.127.369.329)</b>
I. Vốn chủ sở hữu	410	212.001.573.793	206.874.204.464	(5.127.369.329)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân p	421	18.623.221.172	13.495.851.843	(5.127.369.329)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>801.024.107.585</b>	<b>789.392.038.243</b>	<b>(11.632.069.342)</b>

\*/ Các chỉ tiêu thay đổi trên Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Chỉ tiêu	Mã số	Số liệu theo BCKT 2020	Số liệu trình bày lại	Chênh lệch
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.177.149.149	10.304.518.478	5.127.369.329
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	17.780.708.835	12.653.339.506	(5.127.369.329)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	1.185,38	843,56	(342)

\*/ Các chỉ tiêu thay đổi trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Chỉ tiêu	Mã số	Số liệu theo BCKT 2020	Số liệu trình bày lại	Chênh lệch
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	35.533.643.575	35.575.139.985	41.496.410
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(219.895.205.027)	(208.221.639.275)	11.673.565.752
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	65.349.100.967	53.634.038.805	(11.715.062.162)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: VND

**8.7 . Thông tin về hoạt động liên tục**

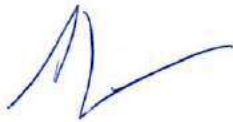
Báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

**8.8 . Những thông tin khác**

Ngoài những thông tin đã trình bày trên, trong năm Công ty không có sự kiện trong yếu nào xảy ra đòi hỏi phải trình bày hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Thanh Hóa, ngày 01 tháng 03 năm 2022

Người lập



Võ Thị Thuý An

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Nhan

Giám đốc



Nguyễn Việt Hùng