

## **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 2022

*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 - 39

## 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 31/12/2022

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 2022 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 (Đến ngày 29/04/2022)
Ông Hoàng Quốc Đạt	Ủy viên
Ông Hoàng Đình Thắng	Ủy viên (Từ ngày 29/04/2022)

Các thành viên của Ban Giám đốc 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 (Đến ngày 01/09/2022)
Ông Lê Đỗ Thắng	Phó Giám đốc
Ông Hoàng Anh Tuấn	Phó Giám đốc (Đến ngày 26/03/2022)
Ông Hoàng Đình Thắng	Phó Giám đốc (Từ ngày 26/03/2022)

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 31/12/2022

**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 2022 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 nợ thường và sự kiện quan trọng phát sinh trong niên độ**

- Ngày 05/09/2022, Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn đã ra Bản án số 03/2022/KDTM-ST về việc Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý, theo đó hợp đồng 05/HĐTĐ-HUD4 ngày 31/05/2013 vô hiệu, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 phải hoàn trả số tiền đã nhận của Công ty Cổ phần Phân Lân nung chảy Văn Điển là 66.500.514.560 VND, đồng thời bồi thường thiệt hại cho Công ty Cổ phần Phân Lân nung chảy Văn Điển phần tiền lãi từ ngày 31/12/2013 đến ngày 05/02/2018 là 10.781.854.842 đồng và chi phí san lấp là 46.966.000 đồng, Công ty Cổ phần Phân Lân nung chảy Văn Điển cũng phải bồi thường/hỗ trợ tiền thuê đất thô với giá trị là 2.479.632.100 đồng. Số tiền trên có thể được đối trừ sang hợp đồng thuê đất mới khi các bên ký hợp đồng thuê đất mới. Thời điểm phát hành báo cáo này, hai bên đang trong quá trình tự nguyện thi hành án và chưa thống nhất các thủ tục liên quan tới việc bàn giao phần diện tích đất nêu trên.
- Ngày 27/05/2022, Thanh tra tỉnh Thanh Hóa ra quyết định số 1171/QĐ-TTTH về việc thu hồi tiền sử dụng đất được giao đợt 1 - phân kỳ 1 tại dự án Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ với giá trị 98.255.709.869 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4 đã thực hiện nộp bổ sung số tiền nêu trên vào tài khoản chờ xử lý của Thanh tra tỉnh Thanh Hóa.

Ngoài ra, trong năm, 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 31/12/2022.

**6. 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 31/12/2022.

**7. 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 2022 của Công ty.

**8. 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 2022 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;

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022

- 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 2022 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.

**9. 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 2022, 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 31/12/2022 của Công ty.

Thanh Hoá, ngày 28 tháng 02 năm 2023

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Chủ tịch



Lê Quang Hiệp

TM. Ban Giám đốc  
Giám đốc

Nguyễn Việt Hùng

Số: 06 /2023/BCKT-PKF.VPHN

Hà Nội, ngày 28 tháng 2 năm 2023

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022  
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 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 được lập ngày 28 tháng 02 năm 2023, bao gồm: Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 39 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.



### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 và 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.

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



**Nguyễn Văn Dũng**

Phó Tổng giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số số 0156-2023-242-1

**Nguyễn Thị Thùy**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 4057-2019-242-1

**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 2022

Mẫu số B 01 – DN

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>676.853.998.146</b>	<b>725.636.707.459</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>3.873.538.314</b>	<b>110.332.474.470</b>
1. Tiền	111		3.873.538.314	44.156.094.898
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	66.176.379.572
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>262.600.000</b>	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.14	262.600.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>167.289.907.732</b>	<b>101.026.565.674</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	41.721.307.970	72.524.245.468
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	4.661.008.585	6.396.751.945
3. Các khoản phải thu khác	136	5.4	124.184.230.196	25.382.207.280
4. Dự phòng phải thu khó đòi	137	5.6	(3.276.639.019)	(3.276.639.019)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>502.822.738.942</b>	<b>514.277.667.315</b>
1. Hàng tồn kho	141		502.822.738.942	514.277.667.315
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.605.213.158</b>	-
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.11	2.605.213.158	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.061.054.411</b>	<b>4.657.537.830</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.421.743.658</b>	<b>3.728.740.127</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.5	3.421.743.658	3.728.740.127
- Nguyên giá	222		13.609.757.713	15.011.214.360
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.188.014.055)	(11.282.474.233)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>639.310.753</b>	<b>928.797.703</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	639.310.753	928.797.703
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>680.915.052.557</b>	<b>730.294.245.289</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**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

Mẫu số B 01 – DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>467.098.905.755</b>	<b>519.232.917.861</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>321.659.550.899</b>	<b>391.826.621.427</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.9	57.604.847.617	77.913.799.851
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.10	16.119.958.486	9.189.763.142
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.11	1.562.084.515	24.054.863.576
4. Phải trả người lao động	314		6.960.575.247	12.544.575.676
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.12	33.102.872.442	14.000.054.902
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		33.167.137.828	221.937.935.345
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	29.411.628.227	6.870.622.226
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	141.019.156.428	18.949.361.600
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.711.290.109	6.365.645.109
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>145.439.354.856</b>	<b>127.406.296.434</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.15	145.439.354.856	127.406.296.434
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>213.816.146.802</b>	<b>211.061.327.428</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.16</b>	<b>213.816.146.802</b>	<b>211.061.327.428</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		20.437.794.181	17.682.974.807
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		831.374.807	(2.620.988.090)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		19.606.419.374	20.303.962.897
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>680.915.052.557</b>	<b>730.294.245.289</b>

Người lập biểu



Võ Thị Thuý An

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Nhan

Thanh Hóa, ngày 28 tháng 02 năm 2023

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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	262.277.440.839	450.333.264.307
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	10		262.277.440.839	450.333.264.307
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	11	6.2	172.562.376.901	372.177.844.155
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	20		89.715.063.938	78.155.420.152
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	586.343.619	672.600.810
7. Chi phí tài chính	22	6.4	10.453.484.929	4.463.952.663
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.453.484.929	4.463.952.663
8. Chi phí bán hàng	25	6.7	16.133.610.810	18.632.329.336
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	25.598.752.965	23.245.859.851
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	30		38.115.558.853	32.485.879.112
11. Thu nhập khác	31	6.5	271.320.971	4.191.438.189
12. Chi phí khác	32	6.6	13.271.832.034	4.565.867.634
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	40		(13.000.511.063)	(374.429.445)
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	50		25.115.047.790	32.111.449.667
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	5.508.628.416	11.807.486.770
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	60		19.606.419.374	20.303.962.897
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	1.307,09	1.353,60
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		1.307,09	1.353,60

Người lập biểu

Võ Thị Thuý An

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Nhan

Thanh Hóa, ngày 28 tháng 02 năm 2023

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 ngày 31/12/2022

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>25.115.047.790</b>	<b>32.111.449.667</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		239.087.387	340.198.954
- Các khoản dự phòng	03		-	526.503.381
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(630.852.691)	(2.581.237.181)
- Chi phí lãi vay	06		10.453.484.929	4.463.952.663
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>35.176.767.415</b>	<b>34.860.867.484</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(68.868.555.216)	29.773.868.771
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		11.454.928.373	95.931.049.771
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(190.134.670.884)	122.882.241.587
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		289.486.950	1.324.944.142
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.163.093.929)	(4.463.952.663)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(13.695.387.750)	(12.579.125.784)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(5.505.955.000)	(4.368.905.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(239.446.480.041)</b>	<b>263.360.988.308</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		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		112.418.154	2.600.000.001
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(262.600.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
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		586.343.619	672.600.810
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>436.161.773</b>	<b>3.272.600.811</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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)**

Theo phương pháp gián tiếp

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B 03 – DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		173.821.345.850	170.555.377.727
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(33.718.492.600)	(355.698.831.151)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.551.471.138)	(12.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>132.551.382.112</b>	<b>(197.143.453.424)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(106.458.936.156)</b>	<b>69.490.135.695</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>110.332.474.470</b>	<b>40.842.338.775</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>3.873.538.314</b>	<b>110.332.474.470</b>

Thanh Hóa, ngày 28 tháng 02 năm 2023

Người lập biểu

Võ Thị Thúy An

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Nhan

Giám đốc



Nguyễn Việt Hùng

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022

**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 31/12/2022 là: 52 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.

**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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****Mẫu số B 09- DN**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022

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 ngày 22/12/2014 hướng dẫn chế độ kế toán 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 của pháp luật.

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

	<b>Số năm</b>
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 vốn dưới 1 (một) năm hoặc trong 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- (ii) 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.

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**

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí lãi vay. Chi phí đi vay bao gồm các khoản lãi tiền vay, các khoản chi phí khác phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong năm trừ trường hợp các khoản chi phí đi vay đó được tính vào (vốn hóa) giá trị tài sản do có liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng, mua sắm tài sản hoặc sản xuất các tài sản dở dang khi có đủ điều kiện vốn hóa theo quy định tại chuẩn mực chi phí đi vay.

#### **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 8% và 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 pháp luật 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 30 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,

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

**Mẫu số B 09- DN**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022

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)**

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

<b>5.1 . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>		
Tiền mặt	2.232.564.590	1.014.077.334		
Tiền gửi ngân hàng	1.640.973.724	43.142.017.564		
Các khoản tương đương tiền	-	66.176.379.572		
<b>Cộng</b>	<b>3.873.538.314</b>	<b>110.332.474.470</b>		
<b>5.2 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>		
<b>a) Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>41.721.307.970</b>	<b>72.524.245.468</b>		
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	4.440.930.811	4.987.321.749		
Các khoản phải thu khách hàng khác	37.280.377.159	67.536.923.719		
<b>b) Phải thu khách hàng dài hạn</b>	-	-		
<b>Cộng</b>	<b>41.721.307.970</b>	<b>72.524.245.468</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	4.440.930.811	4.987.321.749		
<b>5.3 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>		
<b>a) Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>4.661.008.585</b>	<b>6.396.751.945</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Phát triển Xây dựng Minh Đức	58.551.000	58.551.000		
Công ty TNHH Tây Thành	-	860.097.000		
Phòng TCKH - UBND Thị xã Bỉm Sơn	1.174.127.000	-		
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn khác	3.428.330.585	5.478.103.945		
<b>b) Trả trước cho người bán dài hạn</b>	-	-		
<b>Cộng</b>	<b>4.661.008.585</b>	<b>6.396.751.945</b>		
<b>c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>				
<b>5.4 . PHẢI THU KHÁC</b>	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>124.184.230.196</b>	-	<b>25.382.207.280</b>	-
- Tạm ứng	25.603.214.476	-	24.824.877.343	-
- Phải trả, phải nộp khác	139.514.000	-	-	-
- Phải thu khác	98.441.501.720	-	557.329.937	-
+Tiền sử dụng đất nộp theo quyết định số 1171/QĐ-TTTH ngày 27/05/2022 của thanh tra tỉnh Thanh Hóa	98.255.709.869	-	-	-
+Các khoản khác	185.791.851	-	557.329.937	-
<b>b) Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>124.184.230.196</b>	-	<b>25.382.207.280</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 ngày 31/12/2022

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, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
<b>I. Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	5.759.134.394	3.424.487.869	5.481.241.445	346.350.652	<b>15.011.214.360</b>
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	1.075.651.450	45.454.545	280.350.652	<b>1.401.456.647</b>
- <i>Thanh lý</i>	-	1.075.651.450	45.454.545	280.350.652	<b>1.401.456.647</b>
Số dư cuối năm	5.759.134.394	2.348.836.419	5.435.786.900	66.000.000	<b>13.609.757.713</b>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	4.063.535.227	1.391.346.909	5.481.241.445	346.350.652	<b>11.282.474.233</b>
Tăng trong năm	216.451.018	22.636.369	-	-	239.087.387
- <i>Số khấu hao trong năm</i>	216.451.018	22.636.369	-	-	239.087.387
Giảm trong năm	641.102.926	1.007.742.368	45.454.545	280.350.652	1.333.547.565
- <i>Thanh lý</i>	-	1.007.742.368	45.454.545	280.350.652	1.333.547.565
Số dư cuối năm	3.638.883.319	406.240.910	5.435.786.900	66.000.000	<b>10.188.014.055</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>					
1. Tại ngày 01/01/2022	1.695.599.167	2.033.140.960	-	-	<b>3.728.740.127</b>
2. Tại ngày 31/12/2022	2.120.251.075	1.942.595.509	-	-	<b>3.421.743.658</b>

• Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2022 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.667.450.386 VND

• Nguyên giá TSCĐ tại ngày 31/12/2022 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.638.069.549 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 ngày 31/12/2022

**Mẫu số B 09 - DN**

Đơn vị tính: VND

**5.6 . NỢ XẤU****31/12/2022****01/01/2022****Các khoản phải thu ngắn hạn**

	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Trường Tiểu học Phùng Minh Ngọc	2.120.036	-	(2.120.036)	2.120.036	-	(2.120.036)
Đường GT phân trại K5-K6	538.029.916	-	(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	-	(218.733.000)
Trường Mầm non Nam Ngạn	234.274.565	-	(234.274.565)	234.274.565	-	(234.274.565)
Đường điện xã Phong Phú, Địch Giáo	19.292.453	-	(19.292.453)	19.292.453	-	(19.292.453)
Trường Tiểu học Đò Quan Liên	52.912.000	-	(52.912.000)	52.912.000	-	(52.912.000)
Hạ tầng khu ĐQC Phú Sơn	154.982.000	-	(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	-	(19.959.942)
Nghĩa trang LS Tân Biên, Tây Ninh	6.853.600	-	(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	-	(17.872.122)
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tâm Trường Thịnh	66.033.335	-	(66.033.335)	66.033.335	-	(66.033.335)
Công ty Cổ phần Xây dựng và KT HT Thành Nam	12.541.189	-	(12.541.189)	12.541.189	-	(12.541.189)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và TM VIỆT - ANNE	469.951.857	-	(469.951.857)	469.951.857	-	(469.951.857)
Công ty Cổ phần Kết cấu Khổng gian	818.003.857	-	(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	-	(645.079.147)
<b>Cộng</b>	<b>3.276.639.019</b>	<b>-</b>	<b>(3.276.639.019)</b>	<b>3.276.639.019</b>	<b>-</b>	<b>(3.276.639.019)</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)**

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

**5.7 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	215.436.196	-	392.065.835	-
Công cụ dụng cụ	86.000.000	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang	317.557.823.098	-	448.618.798.512	-
Thành phẩm nhập kho	-	-	148.391.300	-
Thành phẩm BĐS	184.963.479.648	-	65.118.411.668	-
<b>Cộng</b>	<b>502.822.738.942</b>	<b>-</b>	<b>514.277.667.315</b>	<b>-</b>

**5.8 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
Công cụ dụng cụ xuất dùng	639.310.753	928.797.703
<b>Cộng</b>	<b>639.310.753</b>	<b>928.797.703</b>

**5.9 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	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>57.604.847.617</b>	<b>57.604.847.617</b>	<b>77.913.799.851</b>	<b>77.913.799.851</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD401	-	-	3.332.963.923	3.332.963.923
Công ty Cổ phần Môi trường và Công trình Đô thị Thanh Hoá	693.057.077	693.057.077	771.146.937	771.146.937
Công ty TNHH Xây dựng và TM Tổng hợp Quang Tuấn	1.622.802.230	1.622.802.230	3.358.013.367	3.358.013.367
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lam Linh	-	-	10.387.946.000	10.387.946.000
Công ty TNHH XD Thương mại và Vận tải Song Hoà Phát	1.931.518.712	1.931.518.712	3.794.217.102	3.794.217.102
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ MBM Group	-	-	572.210.958	572.210.958
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101 (Sông Đơ)	6.337.973.900	6.337.973.900	3.050.395.700	3.050.395.700
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Hạ tầng và Phát triển điện lực Hà Nội	2.912.883.000	2.912.883.000	2.373.077.000	2.373.077.000
Phải trả cho các đối tượng khác	44.106.612.698	44.106.612.698	50.273.828.864	50.273.828.864
<b>Cộng</b>	<b>57.604.847.617</b>	<b>57.604.847.617</b>	<b>77.913.799.851</b>	<b>77.913.799.851</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)**

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

**b) Phải trả người bán là các bên liên quan**

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD CIC	129.209.600	129.209.600	129.209.600	129.209.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUDSE	1.599.776.100	1.599.776.100	5.246.036.000	5.246.036.000
<b>Cộng</b>	<b>1.728.985.700</b>	<b>1.728.985.700</b>	<b>5.375.245.600</b>	<b>5.375.245.600</b>

**5.10 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2022		01/01/2022	
	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>16.119.958.486</b>	<b>16.119.958.486</b>	<b>9.189.763.142</b>	<b>9.189.763.142</b>
Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	3.333.462.511	3.333.462.511	3.577.541.167	3.577.541.167
Đối tượng khác	12.786.495.975	12.786.495.975	5.612.221.975	5.612.221.975
<b>b) Người mua trả tiền trước dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>16.119.958.486</b>	<b>16.119.958.486</b>	<b>9.189.763.142</b>	<b>9.189.763.142</b>

**c) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan**

Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	3.333.462.511	3.333.462.511	3.577.541.167	3.577.541.167
--	---------------	---------------	---------------	---------------

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

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
	<b>a) Phải nộp</b>	<b>24.054.863.576</b>	<b>12.990.874.647</b>	<b>35.483.653.708</b>
- Thuế GTGT	14.492.598.028	5.609.269.980	20.101.868.008	-
- Thuế TNDN	9.167.620.360	5.508.628.416	13.695.387.750	980.861.026
- Thuế TNCN	258.003.920	1.519.763.000	1.196.543.431	581.223.489
- Các loại thuế khác	136.641.268	353.213.251	489.854.519	-
	<b>01/01/2022</b>	<b>Số phải thu trong năm</b>	<b>Số đã thu trong năm</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>b) Phải thu</b>	-	<b>2.605.213.158</b>	-	<b>2.605.213.158</b>
- Thuế GTGT	-	2.605.213.158	-	2.605.213.158

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.

**5.12 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
- Trích trước chi phí tạm tính giá vốn thành phẩm BĐS đã bán	33.073.616.800	13.806.296.962
+ Dự án Khu dân cư Trung Sơn	229.564.068	229.564.068
+ Dự án Nguyễn Đức Cảnh	40.295.636	40.295.636
+ Dự án Khu đô thị mới Sông Đơ	24.521.713.391	13.536.437.258
+ Dự án nhà ở cán bộ chiến sỹ Thanh Hóa	8.282.043.705	-
- Các khoản trích trước khác	29.255.642	193.757.940
<b>Cộng</b>	<b>33.102.872.442</b>	<b>14.000.054.902</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)**

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

**5.13 . PHẢI TRẢ KHÁC****a) Ngắn hạn**

Kinh phí công đoàn

Bảo hiểm xã hội

Bảo hiểm y tế

Bảo hiểm thất nghiệp

Phải trả, phải nộp khác

- *Cổ tức phải trả*- *Phải trả Công ty CP Phân lân Văn Điển theo Bản án số 03/2022/KDTM-ST ngày 05/09/2022*- *Khác*

Tạm ứng

**b) Dài hạn****Cộng****c) Phải trả khác là các bên liên quan**

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị

Ông Lê Quang Hiệp

Ông Nguyễn Việt Hùng

Ông Hoàng Đình Thắng

Ông Lê Đỗ Thắng

Ông Nguyễn Văn Huyền

Ông Hoàng Quốc Đạt

Bà Nguyễn Thị Nhan

Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy

**Cộng**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>29.411.628.227</b>	<b>6.870.622.226</b>
Kinh phí công đoàn	109.196.304	17.414.510
Bảo hiểm xã hội	274.175.441	-
Bảo hiểm y tế	21.071.327	-
Bảo hiểm thất nghiệp	2.351.192	-
Phải trả, phải nộp khác	22.412.607.943	1.600.395.196
- <i>Cổ tức phải trả</i>	7.650.000.000	201.471.138
- <i>Phải trả Công ty CP Phân lân Văn Điển theo Bản án số 03/2022/KDTM-ST ngày 05/09/2022</i>	10.781.854.842	-
- <i>Khác</i>	3.980.753.101	1.398.924.058
Tạm ứng	6.592.226.020	5.252.812.520
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>29.411.628.227</b>	<b>6.870.622.226</b>
<b>c) Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	7.650.000.000	201.471.138
Ông Lê Quang Hiệp	280.861.800	-
Ông Nguyễn Việt Hùng	224.689.250	-
Ông Hoàng Đình Thắng	140.430.900	-
Ông Lê Đỗ Thắng	61.788.950	-
Ông Nguyễn Văn Huyền	56.172.550	-
Ông Hoàng Quốc Đạt	84.259.300	-
Bà Nguyễn Thị Nhan	272.436.250	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	140.430.900	-
<b>Cộng</b>	<b>8.911.069.900</b>	<b>201.471.138</b>

**5.14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>				
<b>Ngắn hạn</b>	<b>262.600.000</b>	<b>262.600.000</b>	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	262.600.000	262.600.000	-	-
- CN Thanh Hóa (*)				

(\*) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/2022/289345/HĐTĐ ký ngày 04/04/2022 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4. Số tiền gửi: 262.600.000 VND. Lãi suất tiền gửi: 4,8%/năm. Thời hạn gửi tiền: 12 tháng.

**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 ngày 31/12/2022

Mẫu số B 09 - DN  
Đơn vị tính: VND**5.15 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Trong năm				Số có khả năng trả nợ
	31/12/2022	Tăng	Giảm	Giá trị	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn</b>	<b>141.019.156.428</b>	<b>141.019.156.428</b>	<b>25.074.432.600</b>	<b>18.949.361.600</b>	<b>18.949.361.600</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>109.929.538.012</b>	<b>109.929.538.012</b>	<b>8.863.500.000</b>	<b>2.738.429.000</b>	<b>2.738.429.000</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa (1)	9.633.586.812	9.633.586.812	7.063.500.000	2.538.429.000	2.538.429.000
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN Thanh Hóa (2)	3.965.951.200	3.965.951.200	-	-	-
- Vay cá nhân (6)	96.330.000.000	96.330.000.000	1.800.000.000	200.000.000	200.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>31.089.618.416</b>	<b>31.089.618.416</b>	<b>16.210.932.600</b>	<b>16.210.932.600</b>	<b>16.210.932.600</b>
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội (3)	24.701.872.600	24.701.872.600	16.210.932.600	16.210.932.600	16.210.932.600
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa (4)	6.387.745.816	6.387.745.816	-	-	-
<b>b) Vay và nợ thuế tài chính dài hạn</b>	<b>145.439.354.856</b>	<b>145.439.354.856</b>	<b>39.733.678.416</b>	<b>127.406.296.434</b>	<b>127.406.296.434</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa (4)	-	-	5.864.128.220	1.523.617.596	1.523.617.596
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh Hoá (5)	127.686.989.468	127.686.989.468	43.853.498.291	83.833.491.177	83.833.491.177
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội (3)	17.752.365.388	17.752.365.388	8.049.110.327	42.049.187.661	42.049.187.661
<b>Cộng</b>	<b>286.458.511.284</b>	<b>286.458.511.284</b>	<b>64.808.111.016</b>	<b>146.355.658.034</b>	<b>146.355.658.034</b>

31/12/2022

Trong năm

01/01/2022

	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>c) Vay các bên liên quan</b>						
Ông Lê Quang Hiệp	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Việt Hùng	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	-	-	-
Ông Lê Đỗ Thắng	2.200.000.000	2.200.000.000	2.200.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Văn Huyền	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	-
Ông Hoàng Quốc Đạt	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	-
Ông Hoàng Đình Thắng	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Nhan	9.700.000.000	9.700.000.000	9.700.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>44.900.000.000</b>	<b>44.900.000.000</b>	<b>44.900.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

**5.15 - 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 01/2022/289345/HĐTĐ ký ngày 30/9/2022 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa  
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 trong từng thời kỳ;  
Hình thức đảm bảo: Tài sản + Tín chấp.
- (2) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Thanh Hóa
- Hợp đồng tín dụng từng lần số 2109800297/HĐTĐTL ký ngày 15/04/2021; Phụ lục Hợp đồng tín dụng từng lần số 2109800297/HĐTĐTL/PL02 ký ngày 30/7/2021; Phụ lục Hợp đồng tín dụng từng lần số 2109800297/HĐTĐTL/PL03 ký ngày 03/8/2021
- Mục đích vay: Bổ sung vốn thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái dọc 2 bờ Sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.  
Hạn mức vay: 80.000.000.000 VND  
Thời hạn vay: Tính từ ngày tiếp theo Ngày giải ngân là ngày 26/01/2022 và ngày kết thúc 26/01/2023;  
Lãi suất cho vay: 9,4%/năm  
Lãi suất ưu đãi áp dụng cho Khoản vay (%/năm): 8,35%/năm (được xác định bằng 5,2%/năm + lãi suất bổ sung 3,125%).  
Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 881495, số vào sổ cấp GCN: CT 11873 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 10/08/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4.
- (3) Là khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-202000464 ký ngày 29 tháng 05 năm 2020 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I:
- 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 Hóa tại Phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;
- 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 chính sách lãi suất của Agribank trong từng thời kỳ, được quy định cụ thể theo từng giấy nhận nợ;
- Lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt quy định tại từng văn bản nhận nợ;
- 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.
- Hợp đồng tín dụng số 03/2021/289345/HĐTĐ ký ngày 27/10/2021 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa; và văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2023/289345/SĐBSHĐTĐ ngày 13/01/2023:
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện đầu tư Dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng thành phố Thanh Hóa



**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)**

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000 VND

Thời hạn vay: tối đa 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Lãi suất vay: 10%/năm, áp dụng kể từ ngày ký hợp đồng đến 31/12/2021, sau đó điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày 01/01 và 01/7 theo thông báo của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh.

Tài sản 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)

(5) Là khoản vay tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo HĐ sau :

Hợp đồng cho vay số 900/2020/HDTD/THA/01 ký ngày 23 tháng 10 năm 2020 tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thanh Hóa;

Mục đích vay: Cho vay thanh toán và/hoặc phát hành bảo lãnh thanh toán các chi phí đầu tư Phân kỳ 4 -

Dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa bao gồm:

- Thanh toán chi phí tiền sử dụng đất theo thông báo nộp thuế cho Cơ quan nhà nước.

- Thanh toán chi phí thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí thiết bị.

- Thanh toán các chi phí tư vấn và chi phí hợp lý khác tối đa không vượt quá 3% Dự án tổng mức đầu tư Phân kỳ 4 - Dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ Sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

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 hợp đồng thế chấp số 900/2020/HDBD/THA/02 ký ngày 23 tháng 10 năm 2020 bao gồm toàn bộ lợi thế thương mại, quyền khai thác và các lợi ích phát sinh của Phân kỳ 4 – Dự án khu đô thị sinh thái dọc bờ Sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa các nguồn thu, thu nhập, lợi ích, giá trị tăng thêm từ quyền khai thác, quản lý, sử dụng,... Dự án và thửa đất; toàn bộ nguồn thu cùng các quyền lợi phát sinh từ hoặc liên quan đến Dự án và Thửa đất; tất cả các tài sản vô hình; hữu hình gắn liền với Dự án và Thửa đất bao gồm tài sản hiện tại và hình thành trong tương lai.

(6) Là các hợp đồng vay cá nhân là cán bộ chủ chốt Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hud4 và các cá nhân khác trong theo Nghị quyết 26/NQ-HĐQT ngày 02/06/2022; Nghị quyết 34A/NQ-HĐQT ngày 25/11/2022:

Mục đích vay vốn: Thực hiện đầu tư các dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, dự án Khu B - Khu công nghiệp Bim Sơn, dự án Phát triển nhà ở lô 2 lô 3 phường Quảng Hưng, dự án Nhà ở Cán bộ chiến sĩ công an tỉnh Thanh Hóa và các công việc khác trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

Hạn mức vay vốn: tối đa 150 tỷ đồng

Lãi suất vay: 10,55%/năm, kể từ ngày 01/12/2022 điều chỉnh lãi suất vay 14,05%/năm và được điều chỉnh linh hoạt theo thông báo của Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thanh Hóa suốt thời gian thực hiện hợp đồng.

Thời gian vay: 06 tháng và 12 tháng và được gia hạn theo thỏa thuận giữa 2 bên

Hình thức đảm bảo: Tín chấp



**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 ngày 31/12/2022

Mẫu số B 09 - DN

**5.16 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng Cộng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2021</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>31.949.410.000</b>	<b>11.428.942.621</b>	<b>13.495.851.843</b>	<b>206.874.204.464</b>
Tăng khác	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	20.303.962.897	20.303.962.897
Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	16.116.839.933	16.116.839.933
<b>Số dư tại ngày 31/12/2021</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>31.949.410.000</b>	<b>11.428.942.621</b>	<b>17.682.974.807</b>	<b>211.061.327.428</b>
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
Lãi trong năm	-	-	-	19.606.419.374	19.606.419.374
Tăng khác	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	16.851.600.000	16.851.600.000
<b>Số dư tại ngày 31/12/2022</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>31.949.410.000</b>	<b>11.428.942.621</b>	<b>20.437.794.181</b>	<b>213.816.146.802</b>

(\*) Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 20/NQ-ĐHCD ngày 29/04/2022:

Phân phối cổ tức cho các Cổ đông

Quỹ khen thưởng phúc lợi

Trích quỹ thường ban điều hành, người quản lý doanh nghiệp

Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát

Cộng

15.000.000.000
1.500.000.000
270.000.000
81.600.000
<u>16.851.600.000</u>

**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)**

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

**5.16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

<b>b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ vốn góp (%)</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
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**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- 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	15.000.000.000	12.000.000.000

**d) Cổ phiếu**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
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**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
- 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**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>a) Doanh thu</b>	<b>262.277.440.839</b>	<b>450.333.264.307</b>
- Doanh thu bán hàng	261.433.184.213	449.739.715.455
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	844.256.626	593.548.852
<b>Cộng</b>	<b>262.277.440.839</b>	<b>450.333.264.307</b>

**6.2 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Giá vốn của hàng đã bán</b>	<b>172.562.376.901</b>	<b>372.177.844.155</b>
- Giá vốn hàng bán	172.562.376.901	372.177.844.155
<b>Cộng</b>	<b>172.562.376.901</b>	<b>372.177.844.155</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)**

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

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

- Lãi tiền gửi, cho vay

Năm nay

Năm trước

586.343.619

672.600.810

**Cộng****586.343.619****672.600.810****6.4 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

- Lãi tiền vay

Năm nay

Năm trước

10.453.484.929

4.463.952.663

**Cộng****10.453.484.929****4.463.952.663****6.5 . THU NHẬP KHÁC**

Lãi từ thanh lý nhượng bán tài sản

44.509.069

1.908.636.371

+ Thu khác từ thanh lý TSCĐ

112.418.154

2.600.000.001

+ Giá trị còn lại, chi phí thanh lý

67.909.085

691.363.630

- Các khoản khác

226.811.902

2.282.801.818

**Cộng****271.320.971****4.191.438.189****6.6 . CHI PHÍ KHÁC**

- Tiền chậm nộp thuế

Năm nay

Năm trước

-

3.000.000

- Chi phí trả cho công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển theo bản án số 03/2022/KDTM-ST ngày 05/09/2022

10.781.854.842

-

- Các khoản khác

2.489.977.192

4.562.867.634

**Cộng****13.271.832.034****4.565.867.634****6.7 . CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP****a) Chi phí bán hàng phát sinh trong năm****16.133.610.810****18.632.329.336**

Chi phí khác

16.133.610.810

18.632.329.336

**b) Các chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm****25.598.752.965****23.886.962.777**

Chi phí nhân viên

5.216.407.715

13.747.129.487

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

1.422.715.007

461.479.933

Chi phí dụng cụ, đồ dùng

1.945.357.966

1.430.406.836

Chi phí khấu hao tài sản cố định

239.087.387

529.586.114

Thuế, phí, lệ phí

3.019.610.965

1.388.901.814

Chi phí dự phòng

-

526.503.381

Chi phí quản lý doanh nghiệp khác

13.755.573.925

5.802.955.212

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



**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)**

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	25.253.649.273	43.184.249.390
Chi phí nhân công	14.786.814.004	34.752.661.484
Chi phí khấu hao tài sản cố định	239.087.387	340.198.954
Chi phí dịch vụ mua ngoài	198.367.573.742	205.073.075.592
Thuế, phí, lệ phí	12.174.110.965	-
Chi phí bằng tiền khác	41.957.881.635	44.055.253.094
<b>Cộng</b>	<b>292.779.117.006</b>	<b>327.405.438.514</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	25.115.047.790	32.111.449.667
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.428.094.289	2.719.135.212
+ <i>Chi phí không được trừ</i>	2.428.094.289	2.719.135.212
+ <i>Các khoản điều chỉnh tăng khác</i>	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	27.543.142.079	34.830.584.879
Thu nhập chịu thuế BĐS (Thuế suất 10% và 20%)	26.384.983.378	59.098.905.304
Thu nhập hoạt động khác (thuế suất 20%)	1.158.158.701	(24.268.320.425)
<b>Thuế TNDN hiện hành</b>	<b>5.508.628.416</b>	<b>11.807.486.770,32</b>

**6.10 . 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	19.606.419.374	20.366.624.694
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>1.307,09</b>	<b>1.357,77</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.307,09</b>	<b>1.357,77</b>

**7 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm nay	Năm trước
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	173.821.345.850	170.555.377.727
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm nay	Năm trước
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	33.718.492.600	355.698.831.151

## **8 . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

### **8.1 . Những sự kiện quan trọng phát sinh trong năm tài chính**

Ngày 05/09/2022, Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn đã ra Bản án số 03/2022/KDTM-ST về việc Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý, theo đó hợp đồng 05/HĐTĐ-HUD4 ngày 31/05/2013 vô hiệu, Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4 phải hoàn trả số tiền đã nhận của Công ty CP Phân Lân nung chảy Văn Điển là 66.500.514.560 VND đồng thời bồi thường thiệt hại cho Công ty CP Phân Lân nung chảy Văn Điển phần tiền lãi từ ngày 31/12/2013 đến ngày 05/02/2018 là 10.781.854.842 đồng và chi phí san lấp là 46.966.000 đồng, Công ty CP Phân Lân nung chảy Văn Điển cũng phải bồi thường/hỗ trợ tiền thuê đất thô với giá trị là 2.479.632.100 đồng. Số tiền trên có thể được đối trừ sang hợp đồng thuê đất mới khi các bên ký hợp đồng thuê đất mới. Tới thời điểm phát hành báo cáo này, hai bên đang trong quá trình tự nguyện thi hành án và chưa thống nhất các thủ tục liên quan tới việc bàn giao phần diện tích đất nêu trên.

Ngày 27/05/2022 Thanh tra tỉnh Thanh Hóa ra quyết định số 1171/QĐ-TTTH về việc thu hồi tiền sử dụng đất được giao đợt 1 - phân kỳ 1 tại dự án Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ với giá trị 98.255.709.869 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4 đã thực hiện nộp bổ sung số tiền nêu trên vào tài khoản chờ xử lý của Thanh tra tỉnh Thanh Hóa.

Ngoài ra, trong năm, Ban Giám đốc Công ty cho rằng không có sự kiện bất thường nào xảy ra trong năm 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 31/12/2022.

### **8.2 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

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:

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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

(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.

**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)**

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

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.

	Dưới 1 năm	Từ 1 năm trở lên	Tổng cộng
<b>31/12/2022</b>	<b>170.041.676.480</b>	-	<b>170.041.676.480</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.873.538.314	-	3.873.538.314
Phải thu khách hàng	41.721.307.970	-	41.721.307.970
Đầu tư tài chính	262.600.000	-	262.600.000
Phải thu khác	124.184.230.196	-	124.184.230.196
<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>166.765.037.461</b>	-	<b>166.765.037.461</b>
Các khoản vay và nợ	141.019.156.428	145.439.354.856	286.458.511.284
Phải trả người bán	57.604.847.617	-	57.604.847.617
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	62.514.500.669	-	62.514.500.669
<b>Tổng cộng</b>	<b>261.138.504.714</b>	<b>145.439.354.856</b>	<b>406.577.859.570</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(94.373.467.253)</b>	<b>(145.439.354.856)</b>	<b>(239.812.822.109)</b>
	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1 năm trở lên</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>01/01/2022</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>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**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	
	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.873.538.314	110.332.474.470	3.873.538.314	110.332.474.470
Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	165.905.538.166	97.906.452.748	162.628.899.147	94.629.813.729
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	262.600.000	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>170.041.676.480</b>	<b>208.238.927.218</b>	<b>(*) 166.502.437.461</b>	<b>(*) 204.962.288.199</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	57.604.847.617	77.913.799.851	57.604.847.617	77.913.799.851
Phải trả khác và chi phí phải trả	62.514.500.669	20.870.677.128	62.514.500.669	20.870.677.128
Các khoản vay và nợ	286.458.511.284	146.355.658.034	286.458.511.284	146.355.658.034
<b>Tổng cộng</b>	<b>406.577.859.570</b>	<b>245.140.135.013</b>	<b>406.577.859.570</b>	<b>245.140.135.013</b>

(\*) Liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính để thuyết minh theo quy định tại điều 28 Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, bởi vì không có giá trị niêm yết trên thị trường cho các tài sản và nợ phải trả tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, hệ thống Kế toán Việt Nam không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá trị niêm yết trên thị trường. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính cho mục đích thuyết minh.

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 01/01/2022 và ngày 31/12/2022. 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 kỳ kế toán.

**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)****Mẫu số B 09 - DN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

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

Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị  
 Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD CIC  
 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE  
 Ông Lê Quang Hiệp  
 Ông Nguyễn Việt Hùng  
 Ông Lê Đỗ Thắng  
 Ông Nguyễn Văn Huyền  
 Ông Hoàng Anh Tuấn  
 Ông Hoàng Quốc Đạt  
 Bà Trần Thị Quỳnh Hoa  
 Ông Hoàng Đình Thắng  
 Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy  
 Bà Nguyễn Thị Hoa  
 Bà Nguyễn Thị Yên  
 Bà Nguyễn Thị Nhan

**Mối quan hệ**

Công ty mẹ  
 Công ty cùng Tổng Công ty  
 Công ty cùng Tổng Công ty  
 Chủ tịch HĐQT  
 Ủy viên HĐQT, Giám đốc Công ty  
 Ủy viên HĐQT, Phó Giám đốc  
 Phó Giám đốc đến ngày 01/09/2022  
 Phó Giám đốc đến ngày 26/03/2022  
 Ủy viên HĐQT  
 Ủy viên HĐQT đến ngày 29/04/2022  
 Ủy viên HĐQT từ ngày 29/04/2022,  
 Phó Giám đốc từ ngày 26/03/2022  
 Trưởng Ban kiểm soát  
 Thành viên Ban soát viên  
 Thành viên Ban soát viên  
 Kế toán trưởng

Ngoài ra, bên liên quan của Công ty còn bao gồm các thành viên có mối quan hệ như vợ, chồng, con, bố, mẹ, anh, chị, em ruột... của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát theo quy định của pháp luật.

**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:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Nội dung giao dịch</b>	<b>Giá trị (VND)</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Chia cổ tức	7.650.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	Giá trị thi công	1.119.816.000
	Trả tiền	4.766.075.900
Ông Lê Quang Hiệp	Vay tiền	10.000.000.000
	Lãi cho vay	632.810.000
Ông Nguyễn Việt Hùng	Vay tiền	8.000.000.000
	Lãi cho vay	497.462.000
Ông Lê Đỗ Thắng	Vay tiền	2.200.000.000
	Lãi cho vay	136.801.000
Ông Nguyễn Văn Huyền	Vay tiền	2.000.000.000
	Lãi cho vay	124.365.000
Ông Hoàng Quốc Đạt	Vay tiền	3.000.000.000
	Lãi cho vay	186.549.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Vay tiền	5.000.000.000
	Lãi cho vay	309.541.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Vay tiền	5.000.000.000
	Lãi cho vay	310.914.000
Bà Nguyễn Thị Nhan	Vay tiền	9.700.000.000
	Lãi cho vay	550.930.000

**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)**

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

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

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay
Ông Lê Quang Hiệp	Chủ tịch HĐQT	692.901.792
Ông Nguyễn Việt Hùng	Ủy viên HĐQT, Giám đốc Công ty	679.295.677
Ông Lê Đỗ Thắng	Ủy viên HĐQT, Phó Giám đốc	602.464.070
Ông Nguyễn Văn Huyền	Phó Giám đốc đến ngày 01/09/2022	489.515.310
Ông Hoàng Anh Tuấn	Phó Giám đốc đến ngày 26/03/2022	-
Ông Hoàng Quốc Đạt	Ủy viên HĐQT	632.158.955
Bà Trần Thị Quỳnh Hoa	Ủy viên HĐQT đến ngày 29/04/2022	93.000.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Ủy viên HĐQT từ ngày 29/04/2022, Phó Giám đốc từ ngày 26/03/2022	276.531.808
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trưởng Ban kiểm soát	590.962.955
Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên Ban soát viên	380.764.860
Bà Nguyễn Thị Yên	Thành viên Ban soát viên	344.578.821
<b>Tổng cộng</b>		<b>4.782.174.248</b>

**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 31/12/2021 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 thanh tra.

\*/ Các chỉ tiêu thay đổi trên Bảng cân đối Kế toán tại ngày 31/12/2021

Chỉ tiêu	Mã số	Số liệu theo BCKT 2021	Số liệu trình bày lại	Chênh lệch
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>722.053.124.832</b>	<b>725.636.707.459</b>	<b>3.583.582.627</b>
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>510.694.084.688</b>	<b>514.277.667.315</b>	<b>3.583.582.627</b>
Hàng tồn kho	141	510.694.084.688	514.277.667.315	3.583.582.627
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>7.600.017.531</b>	<b>4.657.537.830</b>	<b>(2.942.479.701)</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>6.671.219.828</b>	<b>3.728.740.127</b>	<b>(2.942.479.701)</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	6.671.219.828	3.728.740.127	(2.942.479.701)
- Nguyên giá	222	18.594.796.987	15.011.214.360	(3.583.582.627)
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(11.923.577.159)	(11.282.474.233)	641.102.926
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>	<b>729.653.142.363</b>	<b>730.294.245.289</b>	<b>641.102.926</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>518.529.153.138</b>	<b>519.232.917.861</b>	<b>703.764.723</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>391.122.856.704</b>	<b>391.826.621.427</b>	<b>703.764.723</b>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	23.351.098.853	24.054.863.576	703.764.723
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>410</b>	<b>211.123.989.225</b>	<b>211.061.327.428</b>	<b>(62.661.797)</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>411</b>	<b>211.123.989.225</b>	<b>211.061.327.428</b>	<b>(62.661.797)</b>
Lợi nhuận chưa phân phối	421	17.745.636.604	17.682.974.807	(62.661.797)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b	20.366.624.694	20.303.962.897	(62.661.797)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>729.653.142.363</b>	<b>730.294.245.289</b>	<b>641.102.926</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 ngày 31/12/2022

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: VND

\*/ Các chỉ tiêu thay đổi trên Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Chỉ tiêu	Mã số	Số liệu theo BCKT 2021	Số liệu trình bày lại	Chênh lệch
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23.886.962.777	23.245.859.851	(641.102.926)
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>	<b>31.844.776.186</b>	<b>32.485.879.112</b>	<b>641.102.926</b>
Chi phí khác	32	3.997.490.661	4.565.867.634	568.376.973
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>	<b>193.947.528</b>	<b>(374.429.445)</b>	<b>(568.376.973)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>	<b>32.038.723.714</b>	<b>32.111.449.667</b>	<b>72.725.953</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	11.672.099.020	11.807.486.770	135.387.750
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>	<b>20.366.624.694</b>	<b>20.303.962.897</b>	<b>(62.661.797)</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	1.357,77	1.353,60	(4,18)

\*/ Các chỉ tiêu thay đổi trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Chỉ tiêu	Mã số	Số liệu theo BCKT 2021	Số liệu trình bày lại	Chênh lệch
Lợi nhuận trước thuế	01	32.038.723.714	32.111.449.667	72.725.953
Khấu hao tài sản cố định	02	981.301.880	340.198.954	(641.102.926)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	122.313.864.614	122.882.241.587	568.376.973

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

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

**8.8 . Những thông tin khác**

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

Người lập biểu



Võ Thị Thuý An

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Nhan

Thanh Hóa, ngày 28 tháng 02 năm 2023



Nguyễn Việt Hùng