

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b><u>Trang</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 33



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

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

## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 (sau đây gọi tắt là "Công ty"), tiền thân là Công ty Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị số 4, được chuyển đổi hoạt động sang mô hình Công ty Cổ phần theo Quyết định số 1193/QĐ-BXD ngày 23/7/2004 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 2603000195 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25/8/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 18/5/2010 về việc chuyển mã số doanh nghiệp 2603000195 sang mã số doanh nghiệp 2800576533, thay đổi Đăng ký kinh doanh các lần và lần 12 (mười hai) ngày 07/11/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần 12 (mười hai) ngày 07/11/2023 là: 150.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng*).

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

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại thị trường chứng khoán UpCOM. Mã cổ phiếu: HU4.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Hoàng Đình Thắng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Việt Hùng	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 15/5/2024)
Ông Lê Đỗ Thắng	Ủy viên
Ông Hoàng Quốc Đạt	Ủy viên
Ông Phan Công Bình	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 15/5/2024)

#### Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Yên	Thành viên

#### Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Việt Hùng	Phó Giám đốc
Ông Lê Đỗ Thắng	Phó Giám đốc
Ông Phan Công Bình	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 02/4/2024)
Ông Nguyễn Phi Hùng	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 13/7/2024)

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, 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 hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 kèm theo.



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

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

## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban điều hành được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp với 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. Ban điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập 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 31/12/2024 của Công ty

**Thay mặt Hội đồng Quản trị**  
**Chủ tịch HĐQT**



**Hoàng Đình Thắng**

Thanh Hóa, ngày 24 tháng 02 năm 2025

**Thay mặt Ban Giám đốc**  
**Phó Giám đốc**

**Nguyễn Việt Hùng**



Số: 76/2025/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 được lập ngày 24/02/2025, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban điều hành**

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính theo 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 điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo 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 điều hành 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 của 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 của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.



---

**Nguyễn Thị Mai Hoa****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM****Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2025

---

**Vũ Xuân Hùng****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2022-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐQT

10  
3  
H  
T  
.T  
N



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	(Trình bày lại) VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>695.653.928.489</b>	<b>714.183.008.391</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>9.287.037.839</b>	<b>13.476.383.625</b>
1. Tiền	111		9.287.037.839	13.476.383.625
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.095.737.708</b>	<b>560.600.000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	1.095.737.708	560.600.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>73.086.993.277</b>	<b>66.312.899.158</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	30.012.242.766	28.927.277.971
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	7.932.423.599	3.730.389.971
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	39.649.375.260	36.931.870.235
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(4.507.048.348)	(3.276.639.019)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>606.138.658.342</b>	<b>629.234.916.784</b>
1. Hàng tồn kho	141		606.138.658.342	629.234.916.784
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.045.501.323</b>	<b>4.598.208.824</b>
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.12	6.045.501.323	4.598.208.824
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+260)	<b>200</b>		<b>7.026.579.335</b>	<b>3.636.245.824</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.449.819.000</b>	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		3.449.819.000	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.947.074.294</b>	<b>3.206.426.382</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	2.947.074.294	3.206.426.382
- Nguyên giá	222		13.609.757.713	13.609.757.713
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.662.683.419)	(10.403.331.331)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>629.686.041</b>	<b>429.819.442</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	629.686.041	429.819.442
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>702.680.507.824</b>	<b>717.819.254.215</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	(Trình bày lại) VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300=310+330)	<b>300</b>		<b>499.036.067.369</b>	<b>528.052.044.937</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>485.773.900.186</b>	<b>356.319.293.491</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	37.390.223.189	42.836.368.032
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	80.242.934.257	50.510.221.720
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	2.440.947.524	1.629.778.843
4. Phải trả người lao động	314		1.178.530.383	1.130.579.130
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	2.289.583.884	4.101.936.880
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.14	1.447.850.709	24.887.712.173
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	24.091.273.620	38.904.482.534
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	334.458.436.727	190.084.094.286
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.234.119.893	2.234.119.893
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>13.262.167.183</b>	<b>171.732.751.446</b>
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.16	13.262.167.183	171.732.751.446
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410)	<b>400</b>		<b>203.644.440.455</b>	<b>189.767.209.278</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.17</b>	<b>203.644.440.455</b>	<b>189.767.209.278</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
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.428.942.621	11.428.942.621
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		10.266.087.834	(3.611.143.343)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(3.611.143.343)	(3.738.724.783)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		13.877.231.177	127.581.440
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>702.680.507.824</b>	<b>717.819.254.215</b>

Thanh Hóa, ngày 24 tháng 02 năm 2025

Người lập

PT Phòng TCKT

Phó Giám đốc

Chủ tịch HĐQT









Hà Thị Hạnh

Võ Thị Thúy An

Nguyễn Việt Hùng

Hoàng Đình Thắng

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	(Trình bày lại) VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	155.994.902.978	28.820.510.366
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		155.994.902.978	28.820.510.366
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	70.143.484.213	19.282.847.360
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>85.851.418.765</b>	<b>9.537.663.006</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	11.636.501	77.262.523
7. Chi phí tài chính	22	6.4	24.723.733.926	9.081.907.450
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		24.723.733.926	9.081.907.450
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	12.446.286.378	(17.868.956.505)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	29.507.069.430	14.165.718.278
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>19.185.965.532</b>	<b>4.236.256.306</b>
11. Thu nhập khác	31	6.6	323.712.940	144.090.909
12. Chi phí khác	32	6.6	1.742.971.522	3.387.807.437
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>	<b>6.6</b>	<b>(1.419.258.582)</b>	<b>(3.243.716.528)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)</b>	<b>50</b>		<b>17.766.706.950</b>	<b>992.539.778</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	3.889.475.773	864.958.338
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>13.877.231.177</b>	<b>127.581.440</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	925,15	8,51

Thanh Hóa, ngày 24 tháng 02 năm 2025

Người lập

PT Phòng TCKT

Phó Giám đốc

Chủ tịch HĐQT









Hà Thị Hạnh

Võ Thị Thúy An

Nguyễn Việt Hùng

Hoàng Đình Thắng



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	(Trình bày lại) VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		17.766.706.950	992.539.778
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		259.352.088	215.317.276
- Các khoản dự phòng	03		1.230.409.329	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(11.636.501)	(77.262.523)
- Chi phí lãi vay	06		24.723.733.926	9.081.907.450
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		43.968.565.792	10.212.501.981
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(12.901.614.947)	98.982.590.307
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		21.935.147.418	(128.030.356.327)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(10.901.857.541)	(25.418.719.184)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(199.866.599)	209.491.311
- Tiền lãi vay đã trả	14		(28.072.414.926)	(6.862.506.426)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.397.561.954)	(3.518.900.322)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(3.758.853.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		10.430.397.243	(58.184.751.660)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(535.137.708)	(298.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11.636.501	77.262.523
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(523.501.207)	(220.737.477)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		120.041.465.960	120.554.439.673
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(134.137.707.782)	(45.196.105.225)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(7.350.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(14.096.241.822)	68.008.334.448
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(4.189.345.786)	9.602.845.311
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		13.476.383.625	3.873.538.314
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	9.287.037.839	13.476.383.625

Thanh Hóa, ngày 24 tháng 02 năm 2025

Người lập

PT Phòng TCKT

Phó Giám đốc

Chủ tịch HĐQT

Hà Thị Hạnh

Võ Thị Thúy An

Nguyễn Việt Hùng



Hoàng Đình Thắng



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 tiền thân là Công ty Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị số 4, được chuyển đổi hoạt động sang mô hình Công ty Cổ phần theo Quyết định số 1193/QĐ-BXD ngày 23/7/2004 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 2603000195 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25/8/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 18/5/2010 về việc chuyển mã số doanh nghiệp 2603000195 sang mã số doanh nghiệp 2800576533, thay đổi Đăng ký kinh doanh các lần và lần 12 (mười hai) ngày 07/11/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần 12 (mười hai) ngày 07/11/2023 là: 150.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng*).

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

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại thị trường chứng khoán UpCOM. Mã cổ phiếu: HU4.

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 66 người (tại ngày 31/12/2023 là 75 người).

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

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;
- 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;
- 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.

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Đầu tư và xây dựng.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

- Xí nghiệp Xây lắp số 1: 662 Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.
- Xí nghiệp Xây lắp số 2: 662 Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.
- Chi nhánh Dịch vụ đô thị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4: 662 Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

**1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

**2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**Kỳ kế toán năm**

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

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính kèm theo 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.

**Ước tính kế toán**

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**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 gốc trên 3 tháng.

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

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp như sau:

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phân ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

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

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán 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 của Công ty bao gồm các chi phí sau:

**Chi phí sửa chữa tài sản cố định**

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

**Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

- Chi phí đầu tư bất động sản: Trích trước theo tỷ lệ chi phí trên doanh thu dự kiến tại phương án kinh doanh dự án đã được phê duyệt.

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho hoạt động mua bán nhà ở.

Hàng năm tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong năm phù hợp với giá trị bàn giao trong năm.

**Nguyên tắc ghi nhận vay**

Bao gồm các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án số tiền là 18.553.663.863 VND (năm 2023 là 28.827.100.106 VND).

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu của Công ty bao gồm: Doanh thu xây dựng, doanh thu bán bất động sản, doanh thu bất động sản phân lô bán nền và doanh thu khác.

**Doanh thu xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chi được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

**Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền**

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

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

**Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác**

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, dịch vụ được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một năm.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty áp dụng hai mức thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành: áp dụng thuế suất thuế TNDN 10% đối với các sản phẩm bất động sản nhà ở xã hội và thuế suất thuế TNDN 20% trên thu nhập chịu thuế đối với các hoạt động khác.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**Các bên liên quan**

Các bên 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 bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban điều hành cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, trong đó lĩnh vực chính là kinh doanh bất động sản trên địa bàn duy nhất là Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	287.855.893	3.308.574.581
Tiền gửi ngân hàng	8.999.181.946	10.167.809.044
<b>Tổng</b>	<b>9.287.037.839</b>	<b>13.476.383.625</b>

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	1.095.737.708	1.095.737.708	560.600.000	560.600.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa (*)	1.095.737.708	1.095.737.708	560.600.000	560.600.000
<b>Tổng</b>	<b>1.095.737.708</b>	<b>1.095.737.708</b>	<b>560.600.000</b>	<b>560.600.000</b>

(\*) Bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Thanh Hóa với lãi suất từ 4,2%/năm đến 4,5%/năm.

**5.3 Phải thu khách hàng**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>30.012.242.766</b>	<b>28.927.277.971</b>
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	4.340.089.667	4.440.930.811
Phải thu các khách hàng khác	25.672.153.099	24.486.347.160
<b>Tổng</b>	<b>30.012.242.766</b>	<b>28.927.277.971</b>
<i>Trong đó: phải thu là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>4.340.089.667</i>	<i>4.440.930.811</i>

**5.4 Trả trước cho người bán**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>7.932.423.599</b>	<b>3.730.389.971</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và TM VIET-ANNE	469.951.857	469.951.857
Phòng TCKH - UBND Thị xã Bim Sơn	1.220.006.000	1.174.127.000
Trả trước cho người bán khác	6.242.465.742	2.086.311.114
<b>Tổng</b>	<b>7.932.423.599</b>	<b>3.730.389.971</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.5 Phải thu khác***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024 (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>39.649.375.260</b>	<b>-</b>	<b>36.931.870.235</b>	<b>-</b>
Tạm ứng	26.716.240.155	-	24.077.114.821	-
Phải thu khác	12.933.135.105	-	12.854.755.414	-
+ Phải thu các đơn vị thi công và giá trị vượt quyết toán theo Kết luận Kiểm toán Nhà nước	7.305.327.582	-	-	-
+ Hội đồng GPMB Thành phố Bim Sơn	1.380.391.000	-	1.380.391.000	-
+ Phải thu người lao động	3.474.164.523	-	3.993.400.320	-
+ Các khoản phải thu khác	773.252.000	-	7.480.964.094	-
<b>Tổng</b>	<b>39.649.375.260</b>	<b>-</b>	<b>36.931.870.235</b>	<b>-</b>

**5.6 Nợ xấu**

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	4.507.048.348	-	3.276.639.019	-
<b>Tổng</b>	<b>4.507.048.348</b>	<b>-</b>	<b>3.276.639.019</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>	<b>Quá hạn 06 tháng - 1 năm</b>	<b>Quá hạn 01-02 năm</b>	<b>Quá hạn 02-03 năm</b>	<b>Quá hạn trên 03 năm</b>
Công ty cổ phần Kết cấu Không gian	-	-	-	818.003.857
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và TM VIET-ANNE	-	-	-	469.951.857
Đường GT phân trại K5-K6	-	-	-	538.029.916
Đội xây lắp số 9 (Hoàng Anh Vang)	-	-	-	645.079.147
Đội xây dựng Công ty	-	-	-	1.105.470.329
Các đối tượng khác	-	-	-	930.513.242
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.507.048.348</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.7 Hàng tồn kho***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024 (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	446.154.525	-	249.761.001	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	532.394.790.489	-	539.912.720.332	-
<i>Dự án Khu sinh thái Sông Đơ</i>	<i>204.609.693.961</i>	<i>-</i>	<i>327.585.405.123</i>	<i>-</i>
<i>Dự án KCN Bim Sơn</i>	<i>186.181.100.098</i>	<i>-</i>	<i>109.343.509.641</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Lô 2,3 Quảng Hưng</i>	<i>99.421.594.232</i>	<i>-</i>	<i>93.814.697.328</i>	<i>-</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>42.182.402.198</i>	<i>-</i>	<i>9.169.108.240</i>	<i>-</i>
Thành phẩm BĐS	73.297.713.328	-	89.072.435.451	-
<b>Tổng</b>	<b>606.138.658.342</b>	<b>-</b>	<b>629.234.916.784</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31/12/2024, các dự án là hàng tồn kho của Dự án Khu đô thị sinh thái dọc 2 bờ Sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa, Tp Thanh Hóa và Dự án Phát triển nhà lô 2, lô 3 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 5.16).

**5.8 Chi phí trả trước**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Dài hạn</b>	<b>629.686.041</b>	<b>429.819.442</b>
Chi phí công cụ dụng cụ	629.686.041	429.819.442
<b>Tổng</b>	<b>629.686.041</b>	<b>429.819.442</b>

**5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình***Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2024	5.759.134.394	2.348.836.419	5.435.786.900	66.000.000	13.609.757.713
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	5.759.134.394	2.348.836.419	5.435.786.900	66.000.000	13.609.757.713
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2024	4.450.425.147	451.119.284	5.435.786.900	66.000.000	10.403.331.331
Tăng trong năm	259.352.088	-	-	-	259.352.088
Khấu hao trong năm	259.352.088	-	-	-	259.352.088
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	4.709.777.235	451.119.284	5.435.786.900	66.000.000	10.662.683.419
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2024	1.308.709.247	1.897.717.135	-	-	3.206.426.382
Tại 31/12/2024	1.049.357.159	1.897.717.135	-	-	2.947.074.294

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)**

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 1.502.898.010 VND (tại ngày 01/01/2024 là 1.557.748.802 VND).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 7.412.054.301 VND (tại ngày 01/01/2024 là 7.412.054.301 VND).

**5.10 Phải trả người bán**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024 (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>37.390.223.189</b>	<b>37.390.223.189</b>	<b>42.836.368.032</b>	<b>42.836.368.032</b>
Công ty Cổ phần Môi trường và Công trình Đô thị Thanh Hóa	693.057.077	693.057.077	693.057.077	693.057.077
Công ty xây dựng và Kinh doanh Ngọc Anh	2.080.564.153	2.080.564.153	3.080.564.153	3.080.564.153
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101 (Sông Đơ)	426.044.067	426.044.067	2.040.421.900	2.040.421.900
Công ty Cổ phần tư vấn Xây dựng Hạ tầng và Phát triển điện lực Hà Nội	1.171.029.000	1.171.029.000	2.171.029.000	2.171.029.000
Phải trả các đối tượng khác	33.019.528.892	33.019.528.892	34.851.295.902	34.851.295.902
<b>Tổng</b>	<b>37.390.223.189</b>	<b>37.390.223.189</b>	<b>42.836.368.032</b>	<b>42.836.368.032</b>
<i>Trong đó phải trả người bán với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>2.216.437.866</i>	<i>2.216.437.866</i>	<i>2.465.258.700</i>	<i>2.465.258.700</i>

**5.11 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>80.242.934.257</b>	<b>50.510.221.720</b>
Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị	2.196.422.517	2.297.263.661
Công ty COFO PTE LTD	35.000.000.000	35.000.000.000
Các đối tượng khác	43.046.511.740	13.212.958.059
<b>Tổng</b>	<b>80.242.934.257</b>	<b>50.510.221.720</b>
<i>Trong đó: người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>2.196.422.517</i>	<i>2.297.263.661</i>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.12 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước***Đơn vị tính: VND*

	01/01/2024 (Trình bày lại)	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2024
<b>Phải nộp</b>	<b>1.629.778.843</b>	<b>8.291.848.814</b>	<b>7.480.680.133</b>	<b>2.440.947.524</b>
Thuế giá trị gia tăng	3.992.479	1.199.695.790	3.992.479	1.199.695.790
Thuế thu nhập doanh nghiệp.	830.015.352	3.520.783.126	3.397.561.954	953.236.524
Thuế thu nhập cá nhân	795.771.012	981.342.487	1.489.098.289	288.015.210
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	364.809.042	364.809.042	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	2.225.218.369	2.225.218.369	-
<b>Phải thu</b>	<b>4.598.208.824</b>	<b>5.358.803.736</b>	<b>6.806.096.235</b>	<b>6.045.501.323</b>
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	4.229.516.177	4.990.111.089	6.806.096.235	6.045.501.323
Thuế thu nhập doanh nghiệp	368.692.647	368.692.647	-	-

**5.13 Chi phí phải trả**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 (Trình bày lại) VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.289.583.884</b>	<b>4.101.936.880</b>
- Chi phí tạm tính giá vốn thành phẩm BĐS đã bán:	2.271.924.934	4.084.277.930
+ Dự án Khu dân cư Trung Sơn, Sầm 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	354.209.472	558.842.354
+ Dự án Chung cư TNT tại lô C5 Nam Thành phố	38.908.938	-
+ Dự án nhà ở cán bộ chiến sỹ Thanh Hóa	1.608.946.820	3.255.575.872
- Các khoản trích trước khác	17.658.950	17.658.950
<b>Tổng</b>	<b>2.289.583.884</b>	<b>4.101.936.880</b>

**5.14 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.447.850.709</b>	<b>24.887.712.173</b>
Doanh thu chưa thực hiện dự án Sông Đơ	-	19.022.609.317
Doanh thu chưa thực hiện dự án Nhà ở cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa	1.447.850.709	5.865.102.856
<b>Tổng</b>	<b>1.447.850.709</b>	<b>24.887.712.173</b>

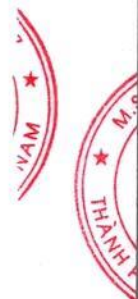


**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.15 Phải trả khác**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>24.091.273.620</b>	<b>38.904.482.534</b>
Kinh phí công đoàn	91.462.470	4.491.652
Bảo hiểm xã hội	201.513.492	-
Bảo hiểm y tế	35.561.223	-
Bảo hiểm thất nghiệp	15.804.978	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	23.746.931.457	38.899.990.882
<i>Phải trả cổ tức</i>	<i>14.757.366.850</i>	<i>14.757.366.850</i>
<i>Phải trả Công ty CP Phân lân Văn Điển theo Bản án số 03/2022/KDTM-ST ngày 05/09/2022</i>	<i>-</i>	<i>10.781.854.842</i>
<i>Tạm ứng</i>	<i>6.393.080.455</i>	<i>6.836.649.874</i>
<i>Tiền lãi vay trích trước</i>	<i>-</i>	<i>4.509.792.024</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>2.596.484.152</i>	<i>2.014.327.292</i>
<b>Tổng</b>	<b>24.091.273.620</b>	<b>38.904.482.534</b>
<i>Trong đó: phải trả khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>14.757.366.850</i>	<i>15.976.986.850</i>





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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.16 Vay và nợ thuê tài chính**

Vay	31/12/2024		Phát sinh trong năm		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>334.458.436.727</b>	<b>334.458.436.727</b>	<b>241.975.805.974</b>	<b>97.601.463.533</b>	<b>190.084.094.286</b>	<b>190.084.094.286</b>
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>190.388.696.453</i>	<i>190.388.696.453</i>	<i>91.842.570.853</i>	<i>56.648.391.400</i>	<i>155.194.517.000</i>	<i>155.194.517.000</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa (1)	10.762.787.453	10.762.787.453	14.575.843.853	17.790.408.400	13.977.352.000	13.977.352.000
Vay cá nhân (5)	179.625.909.000	179.625.909.000	77.266.727.000	38.857.983.000	141.217.165.000	141.217.165.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>144.069.740.274</b>	<b>144.069.740.274</b>	<b>150.133.235.121</b>	<b>40.953.072.133</b>	<b>34.889.577.286</b>	<b>34.889.577.286</b>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Hà Nội (2)	17.226.284.764	17.226.284.764	18.944.732.451	21.437.232.137	19.718.784.450	19.718.784.450
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh Hoá (4)	126.843.455.510	126.843.455.510	126.843.455.510	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hoá	-	-	4.345.047.160	19.515.839.996	15.170.792.836	15.170.792.836
<b>b) Dài hạn</b>	<b>13.262.167.183</b>	<b>13.262.167.183</b>	<b>23.853.847.947</b>	<b>182.324.432.210</b>	<b>171.732.751.446</b>	<b>171.732.751.446</b>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh Hoá (4)	-	-	10.591.680.764	163.379.699.759	152.788.018.995	152.788.018.995
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Hà Nội (2)	-	-	-	18.944.732.451	18.944.732.451	18.944.732.451
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hoá (3)	13.262.167.183	13.262.167.183	13.262.167.183	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>347.720.603.910</b>	<b>347.720.603.910</b>	<b>265.829.653.921</b>	<b>279.925.895.743</b>	<b>361.816.845.732</b>	<b>361.816.845.732</b>
<i>Trong đó, vay với các bên liên quan</i>	<i>27.042.001.000</i>	<i>27.042.001.000</i>	<i>50.674.565.000</i>	<i>50.674.565.000</i>	<i>50.674.565.000</i>	<i>50.674.565.000</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>						



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

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

Mẫu số B09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

#### 5.16 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- Hợp đồng tín dụng số 01/2024/289345/HĐTD ký ngày 26/11/2024 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thanh toán cho các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp. Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức: đến hết ngày 31/10/2025. Thời hạn vay: được xác định theo hợp đồng tín dụng cụ thể. Lãi suất vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo: Theo các hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, ký quỹ hoặc các hợp đồng thỏa thuận khác giữa Ngân hàng và Công ty.
- Là khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-202000464 ký ngày 29/5/2020 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. 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 01/2024/289345/HĐTD ký ngày 06/5/2024 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa. Mục đích vay: Thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khai thác và kinh doanh hạ tầng khu B - KCN Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa - Giai đoạn 2 HUD4. Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: Được xác định tại thời điểm khách hàng rút vốn vay lần đầu và áp dụng lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh 6 tháng một lần. Tài sản đảm bảo: Theo các hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, ký quỹ hoặc các hợp đồng thỏa thuận khác giữa Ngân hàng và Công ty.
- Là khoản vay tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo Hợp đồng cho vay số 900/2020/HĐTD/THA/01 ký ngày 23/10/2020 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 đọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Mục đích vay: Thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khai thác và kinh doanh hạ tầng khu B - KCN Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa - Giai đoạn 2 HUD4. Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: Được xác định tại thời điểm khách hàng rút vốn vay lần đầu và áp dụng lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh 6 tháng một lần. Tài sản đảm bảo: Theo các hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, ký quỹ hoặc các hợp đồng thỏa thuận khác giữa Ngân hàng và Công ty.
- Là khoản vay tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo Hợp đồng cho vay số 900/2020/HĐTD/THA/01 ký ngày 23/10/2020 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 đọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Mục đích vay: Thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khai thác và kinh doanh hạ tầng khu B - KCN Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa - Giai đoạn 2 HUD4. Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: Được xác định tại thời điểm khách hàng rút vốn vay lần đầu và áp dụng lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh 6 tháng một lần. Tài sản đảm bảo: Theo các hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, ký quỹ hoặc các hợp đồng thỏa thuận khác giữa Ngân hàng và Công ty.
- Là khoản vay tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo Hợp đồng cho vay số 900/2020/HĐTD/THA/02 ký ngày 23/10/2020 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 đọc hai 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.
- 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 và Nghị quyết số 44/NQ-HĐQT ngày 06/12/2024. Mục đích vay vốn: Thực hiện đầu tư các dự án Khu đô thị sinh thái đọc 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 sỹ công an tỉnh Thanh Hóa và các công việc khác trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. 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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.17 Vốn chủ sở hữu**

**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Số dư đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Trình bày lại)	Tổng	Đơn vị tính: VND
Lãi trong năm trước	-	-	-	16.606.275.217	209.984.627.838	
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	127.581.440	127.581.440	
Chia trả cổ tức	-	-	-	(5.345.000.000)	(5.345.000.000)	
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>31.949.410.000</b>	<b>11.428.942.621</b>	<b>(3.611.143.343)</b>	<b>189.767.209.278</b>	
<b>Số dư tại 01/01/2024</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>31.949.410.000</b>	<b>11.428.942.621</b>	<b>(3.611.143.343)</b>	<b>189.767.209.278</b>	
Lãi trong năm nay	-	-	-	13.877.231.177	13.877.231.177	
<b>Số dư tại 31/12/2024</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>31.949.410.000</b>	<b>11.428.942.621</b>	<b>10.266.087.834</b>	<b>203.644.440.455</b>	

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	76.500.000.000	76.500.000.000
Các Cổ đông khác	73.500.000.000	73.500.000.000
<b>Tổng</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	150.000.000.000	150.000.000.000
Vốn góp tại đầu năm	-	-
Vốn góp tăng trong năm	150.000.000.000	150.000.000.000
Vốn góp tại cuối năm	-	15.000.000.000
<b>Cổ tức đã chia</b>	<b>-</b>	<b>15.000.000.000</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.17 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****d. Cổ phiếu**

	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán	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 (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu bán hàng	155.525.238.198	27.352.377.896
Doanh thu hoạt động khác	469.664.780	1.468.132.470
<b>Tổng</b>	<b>155.994.902.978</b>	<b>28.820.510.366</b>
<i>Trong đó, doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	-	1.435.301.818

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 (Trình bày lại) VND
Giá vốn hàng bán	70.143.484.213	19.077.368.269
Giá vốn hoạt động khác	-	205.479.091
<b>Tổng</b>	<b>70.143.484.213</b>	<b>19.282.847.360</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.636.501	77.262.523
<b>Tổng</b>	<b>11.636.501</b>	<b>77.262.523</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền vay	24.723.733.926	9.081.907.450
<b>Tổng</b>	<b>24.723.733.926</b>	<b>9.081.907.450</b>
<i>Trong đó, lãi vay với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	2.820.865.663	5.942.650.572



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	(Trình bày lại) VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>12.446.286.378</b>	<b>(17.868.956.505)</b>
Chi phí bán hàng khác	12.446.286.378	(17.868.956.505)
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>29.507.069.430</b>	<b>14.165.718.278</b>
Chi phí nhân viên quản lý	19.466.467.682	8.320.568.457
Chi phí vật liệu quản lý	478.588.491	514.287.398
Chi phí đồ dùng văn phòng	262.975.010	512.033.291
Chi phí khấu hao TSCĐ	259.352.088	215.317.276
Chi phí dự phòng	1.230.409.329	-
Thuế phí và lệ phí	565.438.128	449.777.021
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.114.187.728	1.858.068.361
Chi phí bằng tiền khác	6.129.650.974	2.295.666.474
<b>Tổng</b>	<b>41.953.355.808</b>	<b>(3.703.238.227)</b>

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	(Trình bày lại) VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Doanh thu cho thuê chung cư, trạm trộn	323.470.266	127.272.727
Thanh lý công cụ dụng cụ	-	16.818.182
Thu nhập khác	242.674	-
<b>Tổng</b>	<b>323.712.940</b>	<b>144.090.909</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí phạt thuế, phạt chậm nộp	1.246.727.666	887.268.532
Chi phí chậm nộp tiền thuê đất	-	2.495.985.272
Chi ủng hộ	355.000.000	-
Chi phí khác	141.243.856	4.553.633
<b>Tổng</b>	<b>1.742.971.522</b>	<b>3.387.807.437</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(1.419.258.582)</b>	<b>(3.243.716.528)</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	17.766.706.950	992.539.778
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	1.680.671.919	3.332.251.910
<i>Phạt chậm nộp thuế</i>	28.585.547	2.495.985.270
<i>Phạt vi phạm hành chính</i>	1.204.764.832	696.930.640
<i>Chi hỗ trợ, chi hội nghị không phục vụ hoạt động kinh doanh và các khoản chi phí không được trừ khác</i>	447.321.540	139.336.000
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế TNDN</b>	<b>19.447.378.869</b>	<b>4.324.791.688</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	3.889.475.773	864.958.338
<b>Chi phí thuế TNDN năm hiện hành</b>	<b>3.889.475.773</b>	<b>864.958.338</b>

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	13.877.231.177	127.581.440
Các khoản điều chỉnh:	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	13.877.231.177	127.581.440
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	15.000.000	15.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</b>	<b>925,15</b>	<b>8,51</b>

(\*) Công ty điều chỉnh hồi tố số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính năm 2023 theo Thông báo Kết quả kiểm toán số 600/TB-KTNN ngày 11/11/2024 của Kiểm toán Nhà nước.

Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính 2023 được trình bày lại như sau:

	Năm 2023 (đã trình bày)	Năm 2023 (trình bày lại)	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp (VND)	139.771.949	127.581.440	(12.190.509)
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng cán bộ quản lý (VND)	-	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	139.771.949	127.581.440	(12.190.509)
Số cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	15.000.000	15.000.000	-
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</b>	<b>9,32</b>	<b>8,51</b>	<b>(0,81)</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 (Trình bày lại) VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	741.563.501	3.728.675.346
Chi phí nhân công	19.466.467.682	10.969.410.158
Chi phí khấu hao tài sản cố định	259.352.088	215.317.276
Thuế, phí, lệ phí	565.438.128	104.058.238.254
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.114.187.728	18.406.477.379
Chi phí khác bằng tiền	18.575.937.352	8.161.241.649
Chi phí dự phòng	1.230.409.329	-
Hoàn nhập chi phí bán hàng đã trích trước	-	(16.010.888.144)
<b>Tổng</b>	<b>41.953.355.808</b>	<b>129.528.471.918</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Thông tin về các bên liên quan**

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tông Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị HUDSE	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Cùng Công ty mẹ
Các cá nhân là Thành viên Hội đồng Quản trị; Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và người thân cận của các cá nhân này	Ảnh hưởng đáng kể

**Giao dịch với các nhân sự chủ chốt**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
HĐQT, BKS, Ban Giám đốc và thành viên quản lý khác	Thu nhập	3.294.443.673	4.043.367.375

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

*Trong đó, chi tiết như sau:*

<u>Thành viên chủ chốt</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>
Ông Hoàng Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	499.549.164	470.817.807
Ông Lê Quang Hiệp	Chủ tịch HĐQT (nghỉ hưu ngày 01/10/2023)	-	528.149.792
Ông Nguyễn Việt Hùng	Ủy viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 15/5/2024), Phó Giám đốc	482.134.309	596.453.677
Ông Lê Đỗ Thắng	Ủy viên HĐQT, Phó Giám đốc	425.158.527	515.974.000
Ông Hoàng Quốc Đạt	Ủy viên HĐQT	390.510.473	487.750.955
Ông Phan Công Bình	Ủy viên HĐQT (Bỏ nhiệm ngày 15/5/2024), Phó Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 02/4/2024)	195.130.000	-
Ông Nguyễn Phi Hùng	Phó Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 13/7/2024)	338.240.000	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trưởng Ban kiểm soát	365.038.000	480.343.955
Bà Nguyễn Thị Hoa	Kiểm soát viên	175.876.600	246.576.412
Bà Nguyễn Thị Yên	Kiểm soát viên	178.980.600	230.839.822
Bà Võ Thị Thúy Án	Phụ trách kế toán	243.826.000	25.260.000
Bà Nguyễn Thị Nhan	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 10/11/2023)	-	461.200.955
<b>Tổng</b>		<b>3.294.443.673</b>	<b>4.043.367.375</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

**Giao dịch với các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
<b>Bán hàng</b>		-	<b>1.435.301.818</b>
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Thi công xây lắp	-	1.435.301.818
<b>Mua hàng</b>		<b>1.303.036.481</b>	<b>4.609.872.817</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị HUDSE	Mua hàng	1.303.036.481	4.609.872.817
<b>Lãi vay</b>		<b>2.820.865.663</b>	<b>5.942.650.572</b>
Ông Lê Quang Hiệp	Lãi vay	(*)	1.333.177.000
Ông Nguyễn Việt Hùng	Lãi vay	684.096.000	989.607.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Lãi vay	517.835.000	679.538.781
Ông Lê Đỗ Thắng	Lãi vay	493.400.663	383.287.427
Ông Nguyễn Văn Huyền	Lãi vay	(*)	266.636.000
Ông Hoàng Quốc Đạt	Lãi vay	303.894.000	391.311.000
Bà Nguyễn Thị Nhan	Lãi vay	(*)	1.193.779.364
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Lãi vay	596.534.000	705.314.000
Ông Nguyễn Phi Hùng	Lãi vay	225.106.000	(**)
<b>Giao dịch vay, trả vay</b>		<b>4.699.764.000</b>	<b>15.825.435.000</b>
Nguyễn Thị Nhan	Trả vay	(*)	2.767.200.000
Nguyễn Thị Nhan	Vay	(*)	2.000.000.000
Nguyễn Thị Thanh Thúy	Vay	-	300.000.000
Ông Nguyễn Việt Hùng	Trả vay	1.000.000.000	1.500.000.000
Ông Lê Đỗ Thắng	Vay	-	2.500.000.000
Ông Lê Đỗ Thắng	Trả vay	2.699.764.000	208.235.000
Ông Hoàng Quốc Đạt	Trả vay	-	300.000.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Vay	-	6.000.000.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Trả vay	1.000.000.000	250.000.000

(\*) Các đối tượng này không còn là bên liên quan của Công ty trong năm 2024, do đó Công ty không trình bày giao dịch phát sinh trong năm 2024.

(\*\*) Đối tượng này trở thành bên liên quan của Công ty trong năm 2024, do đó không có số liệu so sánh năm 2023.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)****Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	Giao dịch	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>		<b>4.340.089.667</b>	<b>4.440.930.811</b>
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Bán hàng	4.340.089.667	4.440.930.811
<b>Phải trả người bán</b>		<b>2.216.437.866</b>	<b>2.465.258.700</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Mua hàng	129.209.600	129.209.600
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị HUDSE	Mua hàng	2.087.228.266	2.336.049.100
<b>Người mua trả tiền trước</b>		<b>2.196.422.517</b>	<b>2.297.263.661</b>
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Mua hàng	2.196.422.517	2.297.263.661
<b>Các khoản phải trả khác</b>		<b>14.757.366.850</b>	<b>15.976.986.850</b>
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Cổ tức	14.757.366.850	14.757.366.850
Ông Lê Quang Hiệp	Lãi vay	(*)	301.205.000
Ông Nguyễn Việt Hùng	Lãi vay	-	193.655.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Lãi vay	-	144.579.000
Ông Lê Đỗ Thắng	Lãi vay	-	66.265.000
Ông Nguyễn Văn Huyền	Lãi vay	(*)	60.241.000
Ông Hoàng Quốc Đạt	Lãi vay	-	81.719.000
Bà Nguyễn Thị Nhan	Lãi vay	(*)	212.317.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Lãi vay	-	159.639.000
<b>Vay</b>		<b>27.042.001.000</b>	<b>50.674.565.000</b>
Ông Lê Quang Hiệp	Vay	(*)	10.000.000.000
Ông Nguyễn Việt Hùng	Vay	5.500.000.000	6.500.000.000
Ông Lê Đỗ Thắng	Vay	1.792.001.000	4.491.765.000
Ông Nguyễn Văn Huyền	Vay	(*)	2.000.000.000
Ông Hoàng Quốc Đạt	Vay	2.700.000.000	2.700.000.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Vay	9.750.000.000	10.750.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Vay	5.300.000.000	5.300.000.000
Nguyễn Thị Nhan	Vay	(*)	8.932.800.000
Ông Nguyễn Phi Hùng	Vay	2.000.000.000	(**)

(\*) Các đối tượng này không còn là bên liên quan của Công ty trong năm 2024, do đó Công ty không trình bày số dư tại ngày 31/12/2024.

(\*\*) Đối tượng trở thành bên liên quan của Công ty trong năm 2024, do đó không có số liệu so sánh tại ngày 01/01/2024.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.2 Thông tin khác**

Ngày 05/9/2022, Tòa án nhân dân thị xã Bim 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 số 05/HĐTĐ-HUD4 ngày 31/5/2013 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 hết ngày 05/02/2018 là 10.781.854.842 VND và chi phí san lấp là 46.966.000 VND. Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã thuê là 227.020 m<sup>2</sup> (không bao gồm 19.050 m<sup>2</sup> diện tích núi đá) thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 6 - Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn và thửa đất số 3, tờ bản đồ địa chính phường Ba Đình, thị xã Bim Sơn, Thanh Hóa; đồng thời phải bồi thường/hỗ trợ tiền thuê đất thô với giá trị 2.479.632.100 VND. Số tiền trên có thể được đối trừ sang hợp đồng thuê đất mới khác khi các bên ký hợp đồng thuê đất mới.

Ngày 13/8/2024, Chi Cục thi hành án dân sự Thị xã Bim Sơn Ban hành Giấy xác nhận Kết quả thi hành án số 117/GXN-THADS xác nhận đến ngày 11/7/2024 Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 đã hoàn thành thi hành án, thanh toán cho Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển toàn bộ số tiền 74.854.703.302 VND và lãi thi hành án 1.078.169.830 VND.

Ngày 26/8/2024, Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển đã hoàn trả toàn bộ diện tích đất đã thuê thực tế là 225.421,1 m<sup>2</sup> (không bao gồm 19.050 m<sup>2</sup> diện tích núi đá) thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 6 - Bản đồ địa chính phường Bắc Sơn và thửa đất số 3, tờ bản đồ địa chính phường Ba Đình, thị xã Bim Sơn, Thanh Hóa theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CK589824 do Sở Tài nguyên Môi trường cấp ngày 06/2/2018 tên người sử dụng đất là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4.

197  
TY  
H  
ÁN  
NAM  
1-7

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được điều chỉnh hồi tố theo Thông báo Kết quả kiểm toán số 600/TB-KTNN ngày 11/11/2024 của Kiểm toán Nhà nước. Chi tiết như sau:

Một số chỉ tiêu thay đổi trên Bảng Cân đối kế toán:

Chỉ tiêu	MS	Số dư tại		Chênh lệch
		01/01/2024 (sau điều chỉnh) VND	Số dư tại 31/12/2023 VND	
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>	<b>714.183.008.391</b>	<b>721.925.791.754</b>	<b>(7.742.783.363)</b>
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>66.312.899.158</b>	<b>59.007.571.566</b>	<b>7.305.327.592</b>
Phải thu ngắn hạn khác	136	36.931.870.235	29.626.542.643	7.305.327.592
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>629.234.916.784</b>	<b>644.283.027.739</b>	<b>(15.048.110.955)</b>
Hàng tồn kho	141	629.234.916.784	644.283.027.739	(15.048.110.955)
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>	<b>717.819.254.215</b>	<b>725.562.037.578</b>	<b>(7.742.783.363)</b>
<b>NGỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>	<b>528.052.044.937</b>	<b>534.164.459.316</b>	<b>(6.112.414.379)</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>356.319.293.491</b>	<b>362.431.707.870</b>	<b>(6.112.414.379)</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	42.836.368.032	42.880.564.296	(44.196.264)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	1.629.778.843	795.771.012	834.007.831
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.101.936.880	8.940.845.610	(4.838.908.730)
Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	2.234.119.893	4.297.437.109	(2.063.317.216)
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>189.767.209.278</b>	<b>191.397.578.262</b>	<b>(1.630.368.984)</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>411</b>	<b>189.767.209.278</b>	<b>191.397.578.262</b>	<b>(1.630.368.984)</b>
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(3.611.143.343)	(1.980.774.359)	(1.630.368.984)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	(3.738.724.783)	(2.120.546.308)	(1.618.178.475)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	127.581.440	139.771.949	(12.190.509)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>	<b>717.819.254.215</b>	<b>725.562.037.578</b>	<b>(7.742.783.363)</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.3 Thông tin so sánh (Tiếp theo)**

Một số chỉ tiêu thay đổi trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

Chỉ tiêu	MS	Năm 2023	Năm 2023	Chênh lệch
		(sau điều chỉnh)	(trước điều chỉnh)	
Giá vốn hàng bán	11	19.282.847.360	20.533.340.259	(1.250.492.899)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20	9.537.663.006	8.287.170.107	1.250.492.899
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	14.165.718.278	16.229.035.494	(2.063.317.216)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30	4.236.256.306	922.446.191	3.313.810.115
Chi phí khác	32	3.387.807.437	891.822.165	2.495.985.272
Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	(3.243.716.528)	(747.731.256)	(2.495.985.272)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50	992.539.778	174.714.935	817.824.843
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	864.958.338	34.942.986	830.015.352
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60	127.581.440	139.771.949	(12.190.509)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	8,51	9,32	(0,81)

Người lập

Hà Thị Hạnh

PT Phòng TCKT

Võ Thị Thúy An

Phó Giám đốc

Nguyễn Việt Hùng

Thanh Hóa, ngày 24 tháng 02 năm 2025

Chủ tịch HĐQT



Hoàng Đình Thắng