

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu, Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 36

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu, Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 (gọi tắt là “Công ty”) trước đây là doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Hà Đông, được thành lập theo Quyết định số 327/QĐ-UB ngày 01/10/1995 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tây và được đổi tên thành Công ty Xây dựng Đầu tư Phát triển đô thị số 3 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 1151/QĐ-BXD ngày 18/8/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước sang công ty cổ phần theo Quyết định số 1182/QĐ-BXD ngày 22 tháng 07 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0500227640 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 20 tháng 9 năm 2004, đăng ký thay đổi lần 14 ngày 25 tháng 04 năm 2019.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: HUD3 Investment and Construction Joint Stock Company.
Tên viết tắt: HUD3., JSC.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 14 ngày 25 tháng 04 năm 2019 là: 99.999.440.000 đồng (Bằng chữ: Chín mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (Hose) với mã chứng khoán: HU3.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu, Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

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

Hội đồng Quản trị

Ông Vương Đăng Phương	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Đinh Hoàng Tùng	Thành viên
Ông Bùi Huy Thông	Thành viên
Ông Nguyễn Vương Quốc	Thành viên (Thôi nhiệm ngày 28/04/2022)
Ông Tạ Duy Hưng	Thành viên
Ông Trần Hải Hồng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/04/2022)

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thu Hằng	Trưởng ban
Bà Trần Thị Thùy Dung	Thành viên
Bà Trần Thị Minh	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Đinh Hoàng Tùng	Giám đốc
Ông Bùi Huy Thông	Phó Giám đốc
Ông Phan Tiến Dũng	Phó Giám đốc
Ông Võ Duy Hiên	Phó Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu, Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường 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 31/12/2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc 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 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 Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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 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 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 Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Đình Hoàng Tùng
Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số: 185/2023/BCKT-CPA VIETNAM-NV3

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 HUD3

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3, được lập ngày 31/3/2022, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, 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 Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán 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 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã nêu ý kiến ngoại trừ về việc Công ty chưa xác định được khả năng thu hồi giá trị chi phí xây dựng dở dang của Công trình Nhà máy chế tạo thiết bị nâng hạ - Xí nghiệp cơ khí Quang Trung. Đến thời điểm phát hành báo cáo này chúng tôi vẫn chưa xác định được doanh thu còn được Chủ đầu tư chấp nhận thanh toán và chi phí giá vốn còn phải ghi nhận. Do đó chúng tôi không đủ cơ sở để đánh giá về khả năng thu hồi đối với giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2022 là: 24.737.248.665 đồng (tại ngày 01/01/2022 là: 24.737.248.665 đồng). Vì vậy, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không và ảnh hưởng của nó đến Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty.

Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 tại ngày 31/12/2022 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



A blue ink signature, likely of Luu Anh Tuan, the auditor.

Bùi Thị Thúy**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0580-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2022

Luu Anh Tuấn**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1026-2019-137-1

Số: 185/2023/BCKT-CPA VIETNAM-NV3

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 HUD3

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3, được lập ngày 31/3/2023, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, 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 Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán 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 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã nêu ý kiến ngoại trừ về việc Công ty chưa xác định được khả năng thu hồi giá trị chi phí xây dựng dở dang của Công trình Nhà máy chế tạo thiết bị nâng hạ - Xí nghiệp cơ khí Quang Trung. Đến thời điểm phát hành báo cáo này chúng tôi vẫn chưa xác định được doanh thu còn được Chủ đầu tư chấp nhận thanh toán và chi phí giá vốn còn phải ghi nhận. Do đó chúng tôi không đủ cơ sở để đánh giá về khả năng thu hồi đối với giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2022 là: 24.737.248.665 đồng (tại ngày 01/01/2022 là: 24.737.248.665 đồng). Vì vậy, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không và ảnh hưởng của nó đến Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty.

Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 tại ngày 31/12/2022 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



A blue handwritten signature, likely belonging to the auditor, written in a cursive style.

Bùi Thị Thúy**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0580-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Lưu Anh Tuấn**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1026-2019-137-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.

Mẫu số B01 - DN

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		242.904.181.363	310.649.378.502
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	13.312.192.784	13.535.956.805
1. Tiền	111		3.312.192.784	13.535.956.805
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		136.310.330.121	180.607.903.031
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	103.147.583.126	109.428.685.538
2. Trả trước cho người bán	132	5.3	2.248.856.731	46.622.991.884
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	5.894.421.000	5.894.421.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	33.975.804.646	27.618.139.991
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(8.956.335.382)	(8.956.335.382)
IV. Hàng tồn kho	140		92.539.426.617	115.549.647.592
1. Hàng tồn kho	141	5.7	92.539.426.617	115.549.647.592
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		742.231.841	955.871.074
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.15	742.231.841	955.871.074
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		36.837.312.319	36.057.514.166
(200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		23.738.961.458	22.701.877.214
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	23.738.961.458	22.701.877.214
Nguyên giá	222		45.217.200.826	42.510.601.955
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.478.239.368)	(19.808.724.741)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	9.967.603.067	10.274.198.103
Nguyên giá	231		12.263.801.418	12.263.801.418
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.296.198.351)	(1.989.603.315)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.155.983.986	974.650.816
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	1.155.983.986	974.650.816
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.11	1.312.279.856	1.312.279.856
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.610.000.000	2.610.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.297.720.144)	(1.297.720.144)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		662.483.952	794.508.177
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	662.483.952	794.508.177
TỔNG CỘNG TÀI SẢN			279.741.493.682	346.706.892.668
(270 = 100 + 200)	270			

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.

Mẫu số B01 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		134.065.585.559	198.210.717.441
I. Nợ ngắn hạn	310		134.065.585.559	198.210.717.441
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	4.973.159.820	7.092.229.004
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	13.421.146.428	27.489.840.595
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	1.441.878.694	2.147.792.486
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	17.403.348.638	17.767.007.802
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	54.991.236.207	74.773.127.692
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	40.813.924.508	66.429.728.598
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.020.891.264	2.510.991.264
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		145.675.908.123	148.496.175.227
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.19	145.675.908.123	148.496.175.227
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		99.999.440.000	99.999.440.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		99.999.440.000	99.999.440.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.973.903.553	26.973.903.553
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		18.702.564.570	21.522.831.674
- <i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		18.222.848.474	20.861.908.560
- <i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	421b		479.716.096	660.923.114
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		279.741.493.682	346.706.892.668

Người lập biểu



Nguyễn Thị Sâm

Kế toán trưởng



Lại Huy Mạnh

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Giám đốc



Đình Hoàng Tùng

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.

Mẫu số B02 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính ngày 31/12/2022


CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	199.335.631.747	155.322.862.795
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.566.242.710	50.363.034
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	6.1	197.769.389.037	155.272.499.761
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	183.057.734.292	140.099.035.059
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		14.711.654.745	15.173.464.702
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	5.755.660.042	613.069.373
7. Chi phí tài chính	22	6.4	8.634.175.379	1.413.486.346
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		8.634.175.379	1.413.486.346
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	486.367.923	1.174.617.962
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	11.369.349.049	12.733.037.130
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)	30		(22.577.564)	465.392.637
11. Thu nhập khác	31	6.7	693.622.933	574.761.804
12. Chi phí khác	32	6.7	31.204.273	16.174.593
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	6.7	662.418.660	558.587.211
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		639.841.096	1.023.979.848
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	160.125.000	363.056.734
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		479.716.096	660.923.114
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	48	36

Người lập biểu



Nguyễn Thị Sâm

Kế toán trưởng



Lại Huy Mạnh

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Giám đốc



Đình Hoàng Tùng

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.

Mẫu số B03 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	639.841.096	1.023.979.848
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	3.333.749.422	3.122.019.391
- Các khoản dự phòng	03	-	1.000.000.000
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(5.755.660.042)	(613.069.373)
- Chi phí lãi vay	06	8.634.175.379	1.413.486.346
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	6.852.105.855	5.946.416.212
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	44.511.212.143	(79.226.843.579)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	23.010.220.975	2.455.044.284
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(35.525.189.490)	35.177.004.315
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	132.024.225	129.566.101
- Tiền lãi vay đã trả	14	(8.330.809.331)	(1.413.486.346)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.243.393)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.667.100.000)	(675.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	28.975.220.984	(37.607.799.013)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Chi mua sắm, xây dựng TSCĐ & TS dài hạn khác	21	(4.245.571.800)	(620.034.000)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	662.390.885	613.069.373
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(3.583.180.915)	(6.964.627)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	94.610.701.561	98.779.498.817
2. Chi trả nợ gốc vay	34	(120.226.505.651)	(51.432.909.384)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(25.615.804.090)	47.346.589.433
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(223.764.021)	9.731.825.793
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	13.535.956.805	3.804.131.012
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái</i>	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	13.312.192.784	13.535.956.805

Người lập biểu

Nguyễn Thị Sâm

Kế toán trưởng

Lại Huy Mạnh



Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Giám đốc

Đình Hoàng Tùng

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.

Mẫu số B09 - DN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 trước đây là doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Hà Đông, được thành lập theo Quyết định số 327/QĐ-UB ngày 01/10/1995 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tây và được đổi tên thành Công ty Xây dựng Đầu tư Phát triển đô thị số 3 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 1151/QĐ-BXD ngày 18/8/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty cổ phần theo Quyết định số 1182/QĐ-BXD ngày 22 tháng 07 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0500227640 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 20 tháng 09 năm 2004. Đăng ký thay đổi lần 14 ngày 25 tháng 4 năm 2019.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 14 là 99.999.440.000 đồng (*Bằng chữ: Chín mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, bốn trăm bốn mươi đồng*).

Cổ phiếu của Công ty đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán: HU3.

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2022: 69 người (Tại 31/12/2021: 82 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Thi công, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, đường dây và trạm biến thế, công trình kỹ thuật hạ tầng trong các khu đô thị và công nghiệp. Xây dựng các công trình công cộng, công viên sinh vật cảnh. Xây dựng các công trình văn hóa thể thao, du lịch, tu bổ tôn tạo các di tích lịch sử văn hóa xã hội.
- Lắp đặt điện nước, thi công lắp đặt thiết bị kỹ thuật công trình.
- Lập, quản lý các dự án đầu tư xây dựng;
- Trang trí nội ngoại thất các công trình xây dựng;
- Sản xuất, kinh doanh vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng;
- Vận tải hành khách, hàng hóa, bê tông tươi đường bộ bằng ô tô;
- Xuất nhập khẩu vật tư thiết bị, công nghệ xây dựng (Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh khi Nhà nước cho phép);
- Sản xuất vỏ bao xi măng;
- Đầu tư phát triển các khu du lịch sinh thái;
- Sản xuất kinh doanh đồ gỗ dân dụng và công nghiệp;
- Kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư xây dựng các khu công nghiệp;
- Đầu tư các dự án phát triển nhà và đô thị;
- Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp./.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là: Đầu tư kinh doanh nhà, khu đô thị, thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.

Mẫu số B09 - DN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

1.4 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 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014, 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 bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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 ngoài Việt Nam.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo 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 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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 (không kỳ hạn). Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản cho vay: Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty 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 gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

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

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	30 - 50
Máy móc, thiết bị	05 - 08
Phương tiện vận tải truyền dẫn	03 - 06
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.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, với thời gian khấu hao 40 năm.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

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

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng và phân bổ không quá 24 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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.
- 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.
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả các Đội xây dựng là đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Nguyên tắc ghi nhận khoản vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính từ các tổ chức tín dụng và các tổ chức, cá nhân khác; không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

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

Tất cả các chi phí liên quan đến khoản vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận 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 lãi vay trích trước: trích trước theo hợp đồng vay
- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu bán bất động sản theo Chuẩn mực kế toán Hợp đồng xây dựng và không được ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 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;
- Doanh nghiệp 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;
- Doanh nghiệp 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.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, giá thành sản phẩm xây lắp, bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa;) được ghi nhận phù hợp với doanh thu.

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

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 hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

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 Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là xây lắp, kinh doanh bất động sản, hoạt động khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.

Mẫu số B09 - DN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt (VND)	666.757.313	125.776.846
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (VND)	2.645.435.471	13.410.179.959
Các khoản tương đương tiền (i)	10.000.000.000	-
Tổng	13.312.192.784	13.535.956.805

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Lộc Ninh	8.049.698.644	9.743.696.012
Công ty Cổ phần Tasco	13.141.923.703	3.044.781.928
Công ty PT Nhà Phong Phú - Deawon- Thủ Đức		373.772.097
Công ty TNHH Vintep Hà Nội (i)	9.919.373.271	9.919.373.271
Công ty TNHH MSC Việt Nam	4.000.000.000	26.247.024.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	19.547.672.941	19.074.806.812
Công ty cổ phần Investcons	33.212.542.935	16.304.375.021
Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại và Đầu tư	5.083.271.669	11.284.823.725
Các khách hàng khác	10.193.099.963	13.436.032.672
Tổng	103.147.583.126	109.428.685.538
<i>Trong đó phải thu bên liên quan</i>		
<i>(Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>19.547.672.941</i>	<i>19.074.806.812</i>

(i): Khoản nợ đang chờ quyết toán của công trình Nhà chung cư No10 – Giang Biên – Long Biên – Hà Nội.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.**Mẫu số B09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

5.3 Trả trước cho người bán

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty CP Xây lắp và PT Nhà HUD 3.2	1.601.136.731	1.427.295.484
TCT Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (i)	-	44.913.084.000
Các khách hàng khác	647.720.000	282.612.400
Tổng	2.248.856.731	46.622.991.884
<i>Trong đó trả trước cho bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	-	44.913.084.000

(i) Tiền đặt cọc 40% giá trị Hợp đồng dự án Khu Đô thị HUD - Sơn Tây Giai đoạn 2.

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyễn Trung Hùng (*)	5.037.300.000	-	5.037.300.000	-
Đàm Bắc Hà	837.121.000	-	837.121.000	-
Đỗ Quang Huy	20.000.000	-	20.000.000	-
Tổng	5.894.421.000	-	5.894.421.000	-

(*) Khoản phải thu về cho vay sẽ được bù trừ với khoản HUD3 phải trả Ông Hùng về giao khoán công trình Nhà chung cư No10 – Giang Biên – Long Biên – Hà Nội là 5.959.352.023 đồng sau khi HUD3 quyết toán xong công trình với Chủ đầu tư (Công ty TNHH Vintep Hà Nội).

5.5 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu lãi cho vay (*)	6.495.977.382	-	3.110.363.642	-
Phải thu về chi phí Ban điều hành Dự án Bắc Ninh (**)	926.112.667	-	926.112.667	-
Phải thu phí dịch vụ Vân canh	689.340.000	-	705.450.000	-
Tạm ứng các Đội thi công	24.083.585.936	-	21.095.425.021	-
Phải thu khác	1.780.788.661	-	1.780.788.661	-
Tổng	33.975.804.646	-	27.618.139.991	-

(*) : Phải thu về lãi cho vay liên quan đến khoản cho vay nêu ở Thuyết minh số 5.4 đang chờ để bù trừ với các đội thi công khi chủ đầu tư thanh quyết toán với HUD3.

(**): Công nợ đang chờ quyết toán với Chủ đầu tư để hoàn tạm ứng hoặc thu hồi.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.

Mẫu số B09 - DN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.6 Dự phòng phải thu khó đòi

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	9.710.543.995	754.208.613	9.710.543.995	754.208.613
<i>Trong đó:</i>				
	Quá hạn trên 6 tháng	Quá hạn 1-2 năm	Quá hạn 2-3 năm	Quá hạn trên 3 năm
Công ty CP Sông Đà - Thăng Long				409.454.071
Đỗ Huy Sâm				5.047.396.103
Công ty xây dựng CTGT 873				1.644.452.208
Ngân hàng NN và PTNT Từ Liêm				1.855.033.000
Tổng	-	-	-	8.956.335.382

5.7 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	92.539.426.617	-	115.549.647.592	-
Tổng	92.539.426.617	-	115.549.647.592	-

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang một số công trình:

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Hoàn thiện LK29 KĐT mới Kim Chung	8.840.575.956	4.484.725.916
Dự án 60 Nguyễn Đức Cảnh	8.455.580.295	21.849.264.148
Dự án Mai Trai - Sơn Tây	-	3.942.972.855
Phần thô - Nhà máy chế tạo Thiết bị nâng hạ cơ khí Quang Trung (i)	24.737.248.665	24.737.248.665
Dự án liên kề LK22-LK24 KĐT mới Kim Chung	17.301.506.557	25.138.921.279
Thi công xây trát dự án Champarama Resort	1.310.917.868	4.203.817.406
Công trình khác	31.893.597.276	31.192.697.323
Tổng	92.539.426.617	115.549.647.592

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.**Mẫu số B09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

5.7 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

(i) Hạng mục của công trình Nhà máy chế tạo thiết bị nâng hạ của Xí nghiệp tư doanh cơ khí Quang Trung (Chủ đầu tư) được thi công xong từ năm 2010, Chủ đầu tư đã sử dụng công trình nhưng chưa nghiệm thu, quyết toán cho Công ty HUD3. Công ty HUD3 thực hiện nhiều giải pháp như: thường xuyên cử người tìm gặp để làm việc trực tiếp với Chủ đầu tư hoặc đại diện Chủ đầu tư nhưng Chủ đầu tư đều tìm cách trốn tránh trách nhiệm, không phối hợp giải quyết; gửi các công văn khiếu nại đến các cơ quan quản lý Nhà nước có liên quan như Thanh tra Bộ Xây dựng, Cục Công nghiệp nặng – Bộ Công thương (cơ quan quản lý theo ngành dọc của Chủ đầu tư) nhưng không được giải quyết. Hiện nay 02 hạng mục công trình trên đã được Chủ đầu tư thế chấp cho Ngân hàng Vietinbank Ưông Bí, bản thân Chủ đầu tư cũng đang gặp khó khăn, nhà máy không thể tiếp tục hoạt động do không có đầu ra ...

Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính năm 2022, Hội đồng quản trị Công ty chưa đưa ra Nghị quyết để thông qua phương án xử lý đối với công trình nêu trên.

5.8 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
NGUYỄN GIÁ					
Số dư ngày 01/01/2022	22.997.125.117	11.140.836.773	7.824.752.758	547.887.307	42.510.601.955
Mua trong năm	-	4.064.238.630	-	-	4.064.238.630
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.357.639.759)	-	(1.357.639.759)
Số dư ngày 31/12/2022	22.997.125.117	15.205.075.403	6.467.112.999	547.887.307	45.217.200.826
GIÁ TRỊ HAO MÒN					
Số dư ngày 01/01/2022	6.247.271.064	5.746.810.756	7.558.955.615	255.687.306	19.808.724.741
Khấu hao trong năm	1.073.214.464	1.673.742.779	265.797.143	14.400.000	3.027.154.386
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.357.639.759)	-	(1.357.639.759)
Số dư ngày 31/12/2022	7.320.485.528	7.420.553.535	6.467.112.999	270.087.306	21.478.239.368
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2022	16.749.854.053	5.394.026.017	265.797.143	292.200.001	22.701.877.214
Tại ngày 31/12/2022	15.676.639.589	7.784.521.868	-	277.800.001	23.738.961.458

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng còn đang sử dụng tại ngày 31/12/2022: 6.467.112.999 đồng (tại ngày 01/01/2022: 7.824.752.758 đồng).

Giá trị còn lại của TSCĐ dùng thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2022: 50.218.807.000 đồng (tại ngày 01/01/2022: 27.289.849.300 đồng).

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.**Mẫu số B09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

5.9 Tăng, giảm bất động sản đầu tư*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2022
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	12.263.801.418	-	-	12.263.801.418
- HUD3 Tower	12.263.801.418	-	-	12.263.801.418
Giá trị hao mòn lũy kế	1.989.603.315	306.595.036	-	2.296.198.351
- HUD3 Tower	1.989.603.315	306.595.036	-	2.296.198.351
Giá trị còn lại	10.274.198.103	-	-	9.967.603.067
- HUD3 Tower	10.274.198.103	-	-	9.967.603.067

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp chưa hướng dẫn cụ thể phương pháp xác định và kế toán giá trị hợp lý bất động sản đầu tư, do đó Công ty chưa trình bày giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán.

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án T1-T11, CT18 Việt Hưng (*)	696.616.816	696.616.816	696.616.816	696.616.816
Sửa chữa, nâng cấp tài sản	459.367.170	459.367.170	278.034.000	278.034.000
Tổng	1.155.983.986	1.155.983.986	974.650.816	974.650.816

(*) Công ty đang chờ Cục quản lý công sản Bộ Tài chính tiếp nhận diện tích Ki - ốt tầng 1 CT18 Khu đô thị Việt Hưng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.**Mẫu số B09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

5.11 Đầu tư tài chính dài hạn*Đơn vị tính: VND*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Nikko Việt Nam	2.610.000.000	(1.297.720.144)	(*)	2.610.000.000	(1.297.720.144)	(*)
Tổng	2.610.000.000	(1.297.720.144)	-	2.610.000.000	(1.297.720.144)	-

Vốn Điều lệ Công ty Cổ phần Nikko Việt Nam: 70.922.460.000 VND tương đương với 7.092.246 cổ phần (mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND), Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 hiện đang nắm giữ: 214.200 cổ phần, tương đương 3% vốn Điều lệ. Theo Nghị Quyết của Đại hội cổ đông thường niên số 01/NQ - ĐHCĐ ngày 30/03/2018, Đại hội cổ đông HUD3 thông qua chủ trương thoái vốn khỏi Công ty Cổ phần Nikko Việt Nam và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị phê duyệt phương án thoái vốn. Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty chưa tìm được đối tác phù hợp để chuyển nhượng nên khoản đầu tư này đang được phân loại là dài hạn.

Giá trị dự phòng đang được Công ty xác định dựa trên Báo cáo tài chính năm 2021 do Công ty Cổ phần Niko Việt Nam lập.

(*) Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư, do cổ phiếu của Công ty này chưa được niêm yết. Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về phương pháp xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trong trường hợp cổ phiếu chưa niêm yết. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

5.12 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ phân bổ	662.483.952	794.508.177
Tổng	662.483.952	794.508.177

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP XL và PT nhà HUD 3.2 Nguyễn Trung Hùng	806.431.050	806.431.050	1.431.028.681	1.431.028.681
Công ty CP XL và PT nhà HUD 3.3	1.966.904.409	1.966.904.409	1.966.904.409	1.966.904.409
Công ty DV và QL đô thị HUD 3S	959.252.605	959.252.605	959.252.605	959.252.605
Các đối tượng khác	89.390.520	89.390.520	439.772.580	439.772.580
Tổng	4.973.159.820	4.973.159.820	7.092.229.004	7.092.229.004

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.**Mẫu số B09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

5.14 Người mua trả tiền trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	1.228.564.495	2.142.295.213
Xí nghiệp cơ khí Quang Trung (i)	7.548.948.182	7.548.948.182
Công ty CP Tập đoàn Danko	-	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Tasco	2.046.285.525	-
Công ty cổ phần Investcons	-	13.476.200.000
Ban QLDA đầu tư XD (Trường CĐ Du lịch)	2.274.951.026	-
Người mua trả tiền trước khác	322.397.200	322.397.200
Tổng	13.421.146.428	27.489.840.595
<i>Trong đó phải trả bên liên quan</i>		
<i>(Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>1.228.164.495</i>	<i>2.142.295.213</i>

(i) Khoản ứng trước cho Hợp đồng thi công dự án Nhà máy chế tạo thiết bị nâng hạ - Xí nghiệp cơ khí Quang Trung. Thông tin chi tiết liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 5.7 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**a) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước***Đơn vị tính: VND*

	01/01/2022	Số phát sinh trong năm		31/12/2022
	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu
Thuế thu nhập doanh nghiệp	895.113.448	160.125.000	7.243.393	742.231.841
Thuế thu nhập cá nhân	60.757.626	60.757.626	-	-
Tổng	955.871.074	220.882.626	7.243.393	742.231.841

b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2022	Số phát sinh trong năm		31/12/2022
	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.147.792.486	5.901.293.091	6.637.719.248	1.411.366.329
Thuế thu nhập cá nhân	-	371.890.052	341.377.687	30.512.365
Thuế Môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Tổng	2.147.792.486	6.276.183.143	6.982.096.935	1.441.878.694

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.

Mẫu số B09 - DN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trích trước chi phí dự án kinh doanh bất động sản	17.403.348.638	17.767.007.802
Tổng	17.403.348.638	17.767.007.802

5.17 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	26.142.006	29.474.800
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	3.066.398.991	3.000.017.472
Các khoản phải trả khác	51.898.695.210	71.743.635.420
- Phải trả các Đội thi công tiền công trình	37.519.315.053	52.438.091.953
- Phí bảo trì dự án HUD Tower, Hanel-HUD3	11.392.664.377	12.034.776.771
- Tiền lãi thực hiện dự án 123 Tô Hiệu, Hà Đông	2.223.454.729	2.423.454.729
- Phải trả lãi tiền vay	-	3.991.886.807
- Các khoản khác	763.261.051	855.425.160
Tổng	54.991.236.207	74.773.127.692

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.

Mẫu số B09 - DN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		Số phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (1)	38.963.924.508	38.963.924.508	94.610.701.561	85.171.505.651	29.524.728.598	29.524.728.598
Vay tổ chức, cá nhân khác (2)	1.850.000.000	1.850.000.000	-	35.055.000.000	36.905.000.000	36.905.000.000
Tổng	40.813.924.508	40.813.924.508	94.610.701.561	120.226.505.651	66.429.728.598	66.429.728.598
<i>Trong đó: vay của các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>5.955.000.000</i>	<i>5.955.000.000</i>			-	-

(1): Hợp đồng tín dụng số 01/2022/177867/HDTD ngày 28/10/2022, hạn mức: 140 tỷ đồng. Mục đích vay: bổ xung vốn lưu động và bảo lãnh phát hành. Tài sản đảm bảo: tài sản hình thành từ vốn vay và sổ đỏ Nhà đất riêng Lô LK11-31 KĐT mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, Hà Nội của Ông Vương Đăng Phương - Chủ tịch HUD3. Lãi suất vay theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là phương tiện vận tải và Trụ sở văn phòng Công ty.

(2): Các khoản vay tổ chức, cá nhân khác với lãi suất 13,5%/năm, mục đích vay để bổ sung vốn cho dự án HUD - Sơn Tây giai đoạn 2, khoản cho vay có thời hạn từ 09 tháng đến 12 tháng, hình thức bảo đảm tiền vay là tín chấp.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.**Mẫu số B09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

5.19 Vốn chủ sở hữu**a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu***Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư 01/01/2021	99.999.440.000	26.973.903.553	24.198.891.760	151.172.235.313
Lãi trong năm trước	-	-	660.923.114	660.923.114
Trích lập các quỹ	-	-	(337.000.000)	(337.000.000)
Chia cổ tức	-	-	(2.999.983.200)	(2.999.983.200)
Số dư 31/12/2021	99.999.440.000	26.973.903.553	21.522.831.674	148.496.175.227
Số dư 01/01/2022	99.999.440.000	26.973.903.553	21.522.831.674	148.496.175.227
Lỗ trong năm nay	-	-	479.716.096	479.716.096
Trích lập các quỹ (i)	-	-	(300.000.000)	(300.000.000)
Chia cổ tức (i)	-	-	(2.999.983.200)	(2.999.983.200)
Số dư 31/12/2022	99.999.440.000	26.973.903.553	18.702.564.570	145.675.908.123

(*) Chia cổ tức và trích lập các quỹ theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHCD của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 28/4/2022:

- Cổ tức (tương ứng 3% vốn điều lệ): 2.999.983.200 đồng.
- Quỹ khen thưởng phúc lợi: 300.000.000 đồng.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	51.000.000.000	51.000.000.000
Cổ đông khác	48.999.440.000	48.999.440.000
Tổng	99.999.440.000	99.999.440.000

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp tại ngày đầu năm	99.999.440.000	99.999.440.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp tại ngày cuối năm	99.999.440.000	99.999.440.000
Cổ tức đã chia (i)	2.999.983.200	2.999.983.200

Nghị quyết số 01/NQ-ĐHCD ngày 28/4/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 đã thông qua phương án chia cổ tức và phân phối lợi nhuận năm 2020, theo đó mức chi trả cổ tức là 2.999.983.200 đồng (tương ứng với 3% Vốn điều lệ).

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.

Mẫu số B09 - DN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

d) Cổ phiếu

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	<u>Cổ phiếu</u>	<u>Cổ phiếu</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.999.944	9.999.944
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	9.999.944	9.999.944
- Cổ phiếu phổ thông	9.999.944	9.999.944
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.999.944	9.999.944
- Cổ phiếu phổ thông	9.999.944	9.999.944
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu hoạt động xây lắp	180.706.095.065	113.336.687.527
Doanh thu kinh doanh bất động sản	15.938.093.046	39.796.816.829
Doanh thu dịch vụ khác (*)	2.691.443.636	2.189.358.439
Tổng	<u>199.335.631.747</u>	<u>155.322.862.795</u>
Giảm trừ doanh thu hoạt động xây lắp	1.566.242.710	50.363.034
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hoạt động xây lắp	179.139.852.355	113.286.324.493
Doanh thu kinh doanh bất động sản	15.938.093.046	39.796.816.829
Doanh thu dịch vụ khác (*)	2.691.443.636	2.189.358.439
Tổng doanh thu thuần	<u>197.769.389.037</u>	<u>155.272.499.761</u>

(*): Doanh thu dịch vụ khác chủ yếu là doanh thu từ hoạt động cho thuê một phần diện tích văn phòng, sàn thương mại của Tòa nhà HUD3 Tower số 121 -123 đường Tô Hiệu, phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.**Mẫu số B09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	171.688.144.094	107.428.732.218
Giá vốn kinh doanh bất động sản	11.369.590.198	32.420.495.468
Giá vốn dịch vụ khác	-	249.807.373
Tổng	183.057.734.292	140.099.035.059

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	5.755.660.042	613.069.373
Tổng	5.755.660.042	613.069.373

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	8.634.175.379	1.413.486.346
Tổng	8.634.175.379	1.413.486.346

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	486.367.923	1.174.617.962
Tổng	486.367.923	1.174.617.962

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.654.910.546	6.829.543.416
Chi phí vật liệu quản lý	381.793.796	288.544.231
Chi phí khấu hao	2.746.336.577	2.802.660.479
Thuế, phí, lệ phí	34.684.735	21.791.311
Chi phí dự phòng	-	1.000.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	250.271.763	390.227.329
Chi phí khác bằng tiền	1.301.351.632	1.400.270.364
Tổng	11.369.349.049	12.733.037.130

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.**Mẫu số B09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

6.7 Lợi nhuận khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập khác	693.622.933	574.761.804
Thanh lý TSCĐ	528.181.818	-
Lãi chậm nộp các căn hộ	51.532.000	-
Thanh lý CCDC, phế liệu	113.909.115	535.814.618
Thu nhập khác	-	38.947.186
Chi phí khác	31.204.273	16.174.593
Khoản chậm nộp	-	4.067.388
Chi phí khác	31.204.273	12.107.205
Lợi nhuận khác	662.418.660	558.587.211

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	639.841.096	1.023.979.848
<i>Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>124.566.937</i>	<i>454.621.587</i>
Thu nhập chịu thuế TNDN	764.408.033	1.478.601.435
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	152.881.607	518.652.478
Giảm 30% thuế phải nộp	-	(155.595.744)
Điều chỉnh thuế TNDN theo quyết định của cơ quan thuế	7.243.393	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	160.125.000	363.056.734

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	479.716.096	660.923.114
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	(300.000.000)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	479.716.096	360.923.114
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	9.999.944	9.999.944
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	48	36

(*): Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban Quản lý điều hành. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban Quản lý điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.**Mẫu số B09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)

Công ty xác định lại số trích Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHCD ngày 28/04/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 đã thông qua phương án chia cổ tức và phân phối lợi nhuận năm 2021, theo đó chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2021 sẽ thay đổi lại như sau:

	Đã trình bày Năm 2021 VND	Trình bày lại Năm 2021 VND	Chênh lệch VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	660.923.114	660.923.114	-
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(300.000.000)	(300.000.000)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (i)	660.923.114	360.923.114	(300.000.000)
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	9.999.944	9.999.944	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	66	36	(30)

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên vật liệu	91.619.055.797	55.464.449.630
Chi phí nhân công	63.796.797.223	65.943.816.941
Chi phí sử dụng máy thi công	4.668.443.909	2.558.190.462
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.746.336.577	2.804.576.608
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.295.403.818	6.821.489.682
Chi phí khác bằng tiền	1.301.351.632	2.574.888.326
Tổng	178.427.388.956	136.167.411.649

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.

Mẫu số B09 - DN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan của Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Quyền biểu quyết
TCT Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD	Công ty Mẹ	51%
Bà Vương Thị Xuyên	Chị gái Chủ tịch HĐQT	0%
Bà Phạm Thị Hồi	Mẹ đẻ Giám đốc	0%
Bà Nguyễn Thu Trang	Em dâu Giám đốc	0%
Bà Đào Thị Nhỡ	Mẹ đẻ Chủ tịch HĐQT	0%
Bà Đỗ Thị Thu Hà	Chị dâu Chủ tịch HĐQT	0%
HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban TGD (Trình bày chi tiết trên Báo cáo của Ban Giám đốc)	Nhân sự quản trị, điều hành chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

Giao dịch với nhân sự quản trị, điều hành chủ chốt

Tiền lương, thù lao của Hội đồng Quản trị		Năm 2022	Năm 2021
Họ và tên	Chức danh	VND	VND
Ông Vương Đăng Phương	Chủ tịch Hội đồng quản trị	340.634.644	273.608.000
Ông Đinh Hoàng Tùng	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Bùi Huy Thông	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Vương Quốc	Thành viên HĐQT	12.000.000	36.000.000
Ông Tạ Duy Hưng	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 28/4/2022)	36.000.000	-
Ông Trần Hải Hồng	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 28/4/2022)	24.000.000	-
Tổng		484.634.644	381.608.000

Lương, phụ cấp của Ban Kiểm soát

		Năm 2022	Năm 2021
Họ và tên	Chức danh	VND	VND
Bà Nguyễn Thị Thu Hằng	Trưởng Ban kiểm soát	141.876.130	24.000.000
Bà Trần Thị Minh	Thành viên Ban kiểm soát	104.193.707	5.822.727
Bà Trần Thị Thùy Dung	Thành viên Ban kiểm soát	125.186.844	8.400.000
Ông Tạ Duy Hưng	Thành viên Ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 8/4/2022)	145.985.281	146.256.422
Tổng		517.241.962	184.479.149

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.**Mẫu số B09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)*Tiền lương và thu nhập khác của Ban Giám đốc, Người công bố thông tin*

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Ông Đinh Hoàng Tùng	Giám đốc	234.433.400	178.408.000
Ông Bùi Huy Thông	Phó Giám đốc	194.673.588	164.193.273
Ông Phan Tiến Dũng	Phó Giám đốc	191.930.227	171.208.000
Ông Võ Duy Hiền	Phó Giám đốc	192.785.486	158.005.000
Bà Ngô Hương Giang	Người công bố thông tin	-	44.387.954
Tổng		813.822.701	716.202.227

Giao dịch với bên liên quan

Giao dịch với Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ			
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	Trả trước tiền dự án	-	44.913.084.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	Trả lại tiền dự án	44.913.084.000	-
Bán hàng, cung cấp dịch vụ			
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	Chi phí xây dựng, thực hiện dự án	-	7.476.242.865
Giao dịch khác			
Bà Vương Thị Xuyên	Trả nợ gốc vay, lãi	1.261.826.945	-
Bà Phạm Thị Hôi	Trả nợ gốc vay, lãi	1.733.384.365	-
Bà Nguyễn Thu Trang	Trả nợ gốc vay, lãi	517.139.741	-
Bà Đào Thị Nhỡ	Trả nợ gốc vay, lãi	525.080.191	-
Bà Đỗ Thị Thu Hà	Trả nợ gốc vay, lãi	2.039.835.845	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.**Mẫu số B09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**Số dư với các bên liên quan**

Nội dung	Nội dung giao dịch	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
1. Phải thu khách		19.547.672.941	19.074.806.812
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	Chi phí xây dựng, thực hiện dự án	19.547.672.941	19.074.806.812
2. Trả trước cho người bán		-	44.913.084.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	Trả trước tiền dự án	-	44.913.084.000
3. Người mua trả tiền trước		1.228.164.495	2.142.295.213
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	Trả trước tiền thi công xây dựng	1.228.164.495	2.142.295.213
4. Vay ngắn hạn		-	5.955.000.000
Bà Vương Thị Xuyên	Đi vay	-	1.240.000.000
Bà Phạm Thị Hồi	Đi vay	-	1.700.000.000
Bà Nguyễn Thu Trang	Đi vay	-	500.000.000
Bà Đào Thị Nhỡ	Đi vay	-	515.000.000
Bà Đỗ Thị Thu Hà	Đi vay	-	2.000.000.000
5. Phải trả ngắn hạn khác		-	674.045.452
Bà Vương Thị Xuyên	Lãi vay	-	140.585.211
Bà Phạm Thị Hồi	Lãi vay	-	198.992.008
Bà Nguyễn Thu Trang	Lãi vay	-	58.322.675
Bà Đào Thị Nhỡ	Lãi vay	-	58.388.213
Bà Đỗ Thị Thu Hà	Lãi vay	-	217.757.345

7.2 Báo cáo bộ phận**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Công ty lập báo cáo bộ phận theo 3 bộ phận, phân theo lĩnh vực kinh doanh gồm: Kinh doanh xây lắp, kinh doanh Bất động sản và lĩnh vực khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong hoạt động của Công ty.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.**Mẫu số B09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2022***Đơn vị tính: VND*

Tài sản và Nợ tại 31/12/2022	Hoạt động xây lắp	Kinh doanh Bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng toàn Công ty
TÀI SẢN				
Tài sản cố định	-	-	-	23.738.961.458
Xây dựng cơ bản dở dang	1.155.983.986	-	-	1.155.983.986
Các khoản phải thu	79.380.459.414	2.567.494.888	-	81.947.954.302
Chi phí SX, KD dở dang	88.839.862.294	17.726.117.810	-	106.565.980.104
Tài sản không thể phân bổ	-	-	-	66.332.613.832
Tổng tài sản	169.376.305.694	20.293.612.698	-	279.741.493.682
NỢ PHẢI TRẢ				
Các khoản phải trả	25.160.102.868	100.117.100	-	25.260.219.968
Phải trả tiền vay	40.813.924.508	-	-	40.813.924.508
Nợ phải trả không thể phân bổ	-	-	-	67.991.441.083
Tổng nợ phải trả	65.974.027.376	100.117.100	-	134.065.585.559

Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022*Đơn vị tính: VND*

Kết quả hoạt động kinh doanh từ 1/1/2022 đến 31/12/2022	Hoạt động xây lắp	Kinh doanh Bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng toàn Công ty
DOANH THU				
Doanh thu theo lĩnh vực	179.139.852.355	15.938.093.046	2.691.443.636	197.769.389.037
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	7.451.708.261	4.568.502.848	2.691.443.636	14.711.654.745
Doanh thu hoạt động tài chính				5.755.660.042
Chi phí tài chính				(8.634.175.379)
Chi phí quản lý kinh doanh				(11.855.716.972)
Lợi nhuận khác				662.418.660
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(160.125.000)
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế				479.716.096

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.**Mẫu số B09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2021***Đơn vị tính: VND*

Tài sản và Nợ tại 31/12/2021	Hoạt động xây lắp	Kinh doanh Bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng toàn Công ty
TÀI SẢN				
Tài sản cố định	-	-	-	22.701.877.214
Xây dựng cơ bản dở dang	974.650.816	-	-	974.650.816
Các khoản phải thu	124.433.961.497	52.630.528.634	6.522.714.970	183.587.205.101
Chi phí SX. KD dở dang	89.360.828.770	26.188.818.822	-	115.549.647.592
Tài sản không thể phân bổ	-	-	-	23.893.511.945
Tổng tài sản	214.769.441.083	78.819.347.456	6.522.714.970	346.706.892.668
NỢ PHẢI TRẢ				
Các khoản phải trả	85.223.187.415	18.450.118.307	3.029.492.272	106.702.797.994
Phải trả tiền vay	-	-	-	-
Nợ phải trả không thể phân bổ	-	-	-	25.078.190.849
Tổng nợ phải trả	85.223.187.415	18.450.118.307	3.029.492.272	131.780.988.843

Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021*Đơn vị tính: VND*

Kết quả hoạt động kinh doanh từ 1/1/2021 đến 31/12/2021	Hoạt động xây lắp	Kinh doanh Bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng toàn Công ty
DOANH THU				
Doanh thu theo lĩnh vực	113.286.324.493	39.796.816.829	2.189.358.439	155.272.499.761
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Lãi (lỗ) gộp	5.857.592.275	7.376.321.361	1.939.551.066	15.173.464.702
Doanh thu hoạt động tài chính				613.069.373
Chi phí tài chính				(1.413.486.346)
Chi phí quản lý kinh doanh				(13.907.655.092)
Lợi nhuận khác				558.587.211
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(363.056.734)
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế				660.923.114

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG HUD3**

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.

Mẫu số B09 - DN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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 ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập biểu

Nguyễn Thị Sâm

Kế toán trưởng

Lại Huy Mạnh



Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2023

Giám đốc

Đình Hoàng Tùng