

**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 2023**

# 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>NỘI DUNG</u>	<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 tháng 12 năm 2023 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 đang giao dịch trên thị trường giao dịch chứng khoán của công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCOM) 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 Trần Hải Hồng	Thành viên
Ông Bùi Huy Thông	Thành viên
Ông Tạ Duy Hưng	Thành viên

#### Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thu Hằng	Trưởng ban
Bà Trần Thị Thùy Dung	Thành viên
Bà Trần Thị Minh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 23/6/2023)
Ông Cù Anh Tuấn	Thành viên (Bầu ngày 23/6/2023)

#### 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 Hiến	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/7/2023)



Số: 106/2024/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 22/3/2024, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, 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 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**

Công trình "Nhà máy chế tạo thiết bị nâng hạ - Xí nghiệp cơ khí Quang Trung" đã hoàn thành bàn giao cho chủ đầu tư và chưa được quyết toán. Đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty vẫn đang treo Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công trình này với giá trị sổ sách tại ngày 31/12/2023 là 27.515.980.383 đồng (tại ngày 31/12/2022 là 24.737.248.665 đồng). Đến ngày phát hành báo cáo này, chúng tôi cũng không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp đối với số doanh thu còn được Chủ đầu tư chấp nhận thanh toán và giá vốn còn phải ghi nhận cũng như khả năng thu hồi của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công trình trên cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Theo đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Như đã nêu tại thuyết minh số 5.4 và 5.5 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty chưa đánh giá được khả năng thu hồi của khoản phải thu về cho vay và lãi vay tại ngày 31/12/2023 với giá trị: 10.553.923.533 đồng (tại ngày 31/12/2022 là 9.696.571.799 đồng) và khoản phải thu về tạm ứng tại ngày 31/12/2023 với giá trị: 29.094.556.945 đồng (tại ngày 31/12/2022: 0 đồng). Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi cũng như thanh toán của các khoản công nợ trên. Do đó, chúng tôi chưa có đủ cơ sở để đánh giá và xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty.

### **Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các 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 tháng 12 năm 2023 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.



*Net*

**Đỗ Thế Hưng**

**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 4266-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 09/2024/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 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 23 tháng 3 năm 2024

**Lê Mạnh Hùng**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 4301-2023-137-1

**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 2023

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>239.786.772.425</b>	<b>242.904.181.363</b>
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)				
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>14.160.147.128</b>	<b>13.312.192.784</b>
1. Tiền	111		14.160.147.128	3.312.192.784
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	10.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>166.952.952.314</b>	<b>136.310.330.121</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	116.737.224.698	103.147.583.126
2. Trả trước cho người bán	132	5.3	1.479.293.259	2.248.856.731
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	5.894.421.000	5.894.421.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	51.798.348.739	33.975.804.646
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(8.956.335.382)	(8.956.335.382)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>58.031.441.350</b>	<b>92.539.426.617</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.7	58.031.441.350	92.539.426.617
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>642.231.633</b>	<b>742.231.841</b>
1. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.15	642.231.633	742.231.841
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>33.563.205.556</b>	<b>36.837.312.319</b>
(200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)				
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>23.825.200.408</b>	<b>23.738.961.458</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	23.825.200.408	23.738.961.458
Nguyên giá	222		45.810.760.689	45.217.200.826
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.985.560.281)	(21.478.239.368)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.9	<b>7.559.680.105</b>	<b>9.967.603.067</b>
Nguyên giá	231		9.596.350.060	12.263.801.418
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.036.669.955)	(2.296.198.351)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>1.155.983.986</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	-	1.155.983.986
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5.11	<b>1.607.714.052</b>	<b>1.312.279.856</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.610.000.000	2.610.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.002.285.948)	(1.297.720.144)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>570.610.991</b>	<b>662.483.952</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	570.610.991	662.483.952
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>			<b>273.349.977.981</b>	<b>279.741.493.682</b>
(270 = 100 + 200)	<b>270</b>			

**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 2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>127.354.998.825</b>	<b>134.065.585.559</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>127.354.998.825</b>	<b>134.065.585.559</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	14.038.108.265	4.973.159.820
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	15.898.201.677	13.421.146.428
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	3.356.416.154	1.441.878.694
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	16.360.199.083	17.403.348.638
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	43.412.824.069	54.991.236.207
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	33.848.108.313	40.813.924.508
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		441.141.264	1.020.891.264
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>145.994.979.156</b>	<b>145.675.908.123</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.19	<b>145.994.979.156</b>	<b>145.675.908.123</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		99.999.440.000	99.999.440.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		99.999.440.000	99.999.440.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.973.903.553	26.973.903.553
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		19.021.635.603	18.702.564.570
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		18.702.564.570	18.222.848.474
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		319.071.033	479.716.096
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>273.349.977.981</b>	<b>279.741.493.682</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Sâm

Kế toán trưởng

Lại Huy Mạnh

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	109.064.148.447	199.335.631.747
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	51.047.611	1.566.242.710
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>6.1</b>	<b>109.013.100.836</b>	<b>197.769.389.037</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	96.743.906.220	183.057.734.292
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>12.269.194.616</b>	<b>14.711.654.745</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	961.325.544	5.755.660.042
7. Chi phí tài chính	22	6.4	4.285.664.315	8.634.175.379
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>4.581.098.511</i>	<i>8.634.175.379</i>
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	-	486.367.923
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	9.023.330.899	11.369.349.049
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)</b>	<b>30</b>		<b>(78.475.054)</b>	<b>(22.577.564)</b>
11. Thu nhập khác	31	6.7	499.002.355	693.622.933
12. Chi phí khác	32	6.7	-	31.204.273
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>	<b>6.7</b>	<b>499.002.355</b>	<b>662.418.660</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>		<b>420.527.301</b>	<b>639.841.096</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	101.456.268	160.125.000
<b>16. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>319.071.033</b>	<b>479.716.096</b>
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	32	48

Người lập biểu

Nguyễn Thị Sâm

Kế toán trưởng

Lại Huy Mạnh

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

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 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		420.527.301	639.841.096
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02		1.970.223.256	3.333.749.422
- Các khoản dự phòng	03		(295.434.196)	-
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(440.051.083)	(5.755.660.042)
- Chi phí lãi vay	06		4.581.098.511	8.634.175.379
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		6.236.363.789	6.852.105.855
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(26.827.393.910)	44.511.212.143
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		34.507.985.267	23.010.220.975
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		153.773.193	(35.525.189.490)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		91.872.961	132.024.225
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.581.098.511)	(8.330.809.331)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.456.060)	(7.243.393)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(579.750.000)	(1.667.100.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		9.000.296.729	28.975.220.984
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Chi mua sắm, xây dựng TSCĐ & TS dài hạn khác	21		(1.290.500.000)	(4.245.571.800)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		103.973.810	662.390.885
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		(1.186.526.190)	(3.583.180.915)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		53.792.430.743	94.610.701.561
2. Chi trả nợ gốc vay	34		(60.758.246.938)	(120.226.505.651)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		(6.965.816.195)	(25.615.804.090)
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50		847.954.344	(223.764.021)
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		13.312.192.784	13.535.956.805
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái</i>	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	5.1	14.160.147.128	13.312.192.784

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Nguyễn Thị Sâm

Kế toán trưởng

Lại Huy Mạnh

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**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 nghìn đồng*).

Cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên thị trường giao dịch chứng khoán của công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCOM) với mã chứng khoán: HU3.

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2023: 41 người (Tại 31/12/2022: 69 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

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

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

**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. KỲ 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 MỤC 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 31/12/2023.

**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.

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

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

**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.

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

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

**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.

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

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

**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 chính thức được công bố và chi trả khi có thông báo về việc chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam .

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

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

**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 kinh doanh 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.



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

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

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

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	776.846.690	666.757.313
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.383.300.438	2.645.435.471
Các khoản tương đương tiền	-	10.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>14.160.147.128</b>	<b>13.312.192.784</b>

**5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Lộc Ninh	6.160.263.589	8.049.698.644
Công ty Cổ phần Tasco	13.872.448.964	13.141.923.703
Công ty TNHH Vintep Hà Nội (i)	9.919.373.271	9.919.373.271
Công ty TNHH MSC Việt Nam	2.216.792.800	4.000.000.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	18.645.652.803	19.547.672.941
Trường Cao đẳng Du lịch	6.225.058.260	-
Công ty cổ phần Investcons	47.631.308.480	33.212.542.935
Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại và Đầu tư	5.083.271.669	5.083.271.669
Các khách hàng khác	6.983.054.862	10.193.099.963
<b>Tổng</b>	<b>116.737.224.698</b>	<b>103.147.583.126</b>

*Trong đó phải thu bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)*

<i>18.645.652.803</i>	<i>19.547.672.941</i>
-----------------------	-----------------------

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

**5.3 Trả trước cho người bán**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty CP Xây lắp và PT Nhà HUD 3.2	1.221.956.259	1.601.136.731
Các khách hàng khác	257.337.000	647.720.000
<b>Tổng</b>	<b>1.479.293.259</b>	<b>2.248.856.731</b>

**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

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

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

**5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		01/01/2023	
	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	-
<b>Tổng</b>	<b>5.894.421.000</b>	<b>-</b>	<b>5.894.421.000</b>	<b>-</b>

Ban Giám đốc Công ty chưa đánh giá được khả năng thu hồi đối với các khoản nợ gốc phải thu về cho vay nêu trên.

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu lãi cho vay (*)	4.659.502.533	-	6.495.977.382	-
Phải thu về chi phí Ban điều hành Dự án Bắc Ninh	926.112.667	-	926.112.667	-
Tạm ứng các chủ nhiệm công trình (**)	43.661.011.877	-	24.083.585.936	-
Phải thu khác	2.551.721.662	-	2.470.128.661	-
<b>Tổng</b>	<b>51.798.348.739</b>	<b>-</b>	<b>33.975.804.646</b>	<b>-</b>

(\*) Phải thu về lãi vay liên quan đến khoản cho vay nêu ở Thuyết minh số 5.4 chưa đánh giá được khả năng thu hồi tại ngày 31/12/2023: 4.659.502.533 đồng (tại ngày 01/01/2023: 3.802.150.799 đồng).

(\*\*) Ban Giám đốc Công ty chưa đánh giá được khả năng thu hồi đối với khoản tạm ứng của các chủ nhiệm công trình tại thời điểm 31/12/2023: 29.094.556.945 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

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

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

**5.6 Dự phòng phải thu khó đòi**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		01/01/2023	
	Nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi	Nợ 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	8.956.335.382	-	8.956.335.382	-
	31/12/2023		01/01/2023	
<i>Chi tiết dự phòng nợ phải thu khó đòi</i>	Nợ gốc	Giá trị dự phòng	Nợ gốc	Giá trị dự phòng
Công ty CP Sông Đà - Thăng Long	409.454.071	409.454.071	409.454.071	409.454.071
Đỗ Huy Sâm	5.047.396.103	5.047.396.103	5.047.396.103	5.047.396.103
Công ty xây dựng CTGT 873	1.644.452.208	1.644.452.208	1.644.452.208	1.644.452.208
Ngân hàng NN và PTNT Từ Liêm	1.855.033.000	1.855.033.000	1.855.033.000	1.855.033.000
<b>Tổng</b>	<b>8.956.335.382</b>	<b>8.956.335.382</b>	<b>8.956.335.382</b>	<b>8.956.335.382</b>

**5.7 Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	58.031.441.350	-	92.539.426.617	-
<b>Tổng</b>	<b>58.031.441.350</b>	<b>-</b>	<b>92.539.426.617</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Hoàn thiện LK29 KĐT mới Kim Chung	11.155.622.871	8.840.575.956
Dự án 60 Nguyễn Đức Cảnh	8.852.162.114	8.852.162.114
Nhà máy chế tạo Thiết bị nâng hạ - Xí nghiệp cơ khí Quang Trung (i)	24.737.248.665	24.737.248.665
Biệt thự - Nhà máy chế tạo Thiết bị nâng hạ - Xí nghiệp cơ khí Quang Trung (i)	2.778.731.718	2.778.731.718
Dự án liền kề LK22-LK24 KĐT Kim Chung	-	17.301.506.557
Thi công xây trát dự án Champarama Resort	1.310.917.868	1.310.917.868
Công trình khác	9.196.758.114	28.718.283.739
<b>Tổng</b>	<b>58.031.441.350</b>	<b>92.539.426.617</b>

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

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

**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 Uông 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 2023, Hội đồng Quản trị Công ty chưa đưa ra Nghị quyết đề 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư ngày 01/01/2023	22.997.125.117	15.277.075.403	6.467.112.999	475.887.307	45.217.200.826
Mua trong năm	-	1.290.500.000	-	-	1.290.500.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	459.367.170	-	-	-	459.367.170
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(878.420.000)	(277.887.307)	(1.156.307.307)
<b>Số dư ngày 31/12/2023</b>	<b>23.456.492.287</b>	<b>16.567.575.403</b>	<b>5.588.692.999</b>	<b>198.000.000</b>	<b>45.810.760.689</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>					
Số dư ngày 01/01/2023	7.320.485.528	7.390.853.535	6.467.112.999	299.787.306	21.478.239.368
Khấu hao trong năm	1.107.667.001	516.545.090	-	39.416.129	1.663.628.220
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(878.420.000)	(277.887.307)	(1.156.307.307)
<b>Số dư ngày 31/12/2023</b>	<b>8.428.152.529</b>	<b>7.907.398.625</b>	<b>5.588.692.999</b>	<b>61.316.128</b>	<b>21.985.560.281</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2023	15.676.639.589	7.886.221.868	-	176.100.001	23.738.961.458
Tại ngày 31/12/2023	15.028.339.758	8.660.176.778	-	136.683.872	23.825.200.408

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng còn đang sử dụng tại ngày 31/12/2023: 5.588.692.999 đồng (tại ngày 31/12/2022: 6.467.112.999 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2023: 12.882.802.764 đồng (tại ngày 31/12/2022: 13.291.635.448 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

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

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

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

<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>	<b>01/01/2023</b>	<b>Tăng trong năm</b>	<b>Giảm trong năm</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Nguyên giá</b>	<b>12.263.801.418</b>	<b>-</b>	<b>(2.667.451.358)</b>	<b>9.596.350.060</b>
- HUD3 Tower	12.263.801.418	-	(2.667.451.358)	9.596.350.060
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>2.296.198.351</b>	<b>306.595.036</b>	<b>(566.123.432)</b>	<b>2.036.669.955</b>
- HUD3 Tower	2.296.198.351	306.595.036	(566.123.432)	2.036.669.955
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>9.967.603.067</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.559.680.105</b>
- HUD3 Tower	9.967.603.067	-	-	7.559.680.105

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*

	<b>31/12/2023</b>		<b>01/01/2023</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi</b>
Dự án T1-T11, CT18 Việt Hưng (*)	-	-	696.616.816	696.616.816
Sửa chữa, nâng cấp tài sản	-	-	459.367.170	459.367.170
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.155.983.986</b>	<b>1.155.983.986</b>

(\*) Bàn giao cho 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**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2023			01/01/2023		
	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	(1.002.285.948)	(*)	2.610.000.000	(1.297.720.144)	(*)
<b>Tổng</b>	<b>2.610.000.000</b>	<b>(1.002.285.948)</b>		<b>2.610.000.000</b>	<b>(1.297.720.144)</b>	

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 31/12/2023, Công ty chưa tìm được đối tác phù hợp để chuyển nhượng nên khoản đầu tư này đang được phân loại là dài hạn.

(\*) 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**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ phân bổ	570.610.991	662.483.952
<b>Tổng</b>	<b>570.610.991</b>	<b>662.483.952</b>

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

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

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Xây lắp và Phát triển nhà HUD 3.2	205.566.084	205.566.084	806.431.050	806.431.050
Công ty TNHH cơ khí Châu Giang	81.580.000	81.580.000	537.720.000	537.720.000
Công ty CP Xây lắp và PT nhà HUD 3.3	959.252.605	959.252.605	959.252.605	959.252.605
Công ty Dịch vụ và Quản lý đô thị HUD 3S	-	-	89.390.520	89.390.520
Nguyễn Văn Cường	5.544.356.645	5.544.356.645	706.123.171	706.123.171
Nguyễn Như Thành	4.911.644.994	4.911.644.994	-	-
Các đối tượng khác	2.335.707.937	2.335.707.937	1.874.242.474	1.874.242.474
<b>Tổng</b>	<b>14.038.108.265</b>	<b>14.038.108.265</b>	<b>4.973.159.820</b>	<b>4.973.159.820</b>

**5.14 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	1.228.564.495	1.228.564.495
Xí nghiệp cơ khí Quang Trung (*)	7.548.948.182	7.548.948.182
Ban QLDA đầu tư XD (Trường CĐ Du lịch)	-	2.274.951.026
Công ty cổ phần Tasco	-	2.046.285.525
Công ty CP Xây dựng nhà Thủ Đô	7.000.000.000	-
Người mua trả tiền trước khác	120.689.000	322.397.200
<b>Tổng</b>	<b>15.898.201.677</b>	<b>13.421.146.428</b>
<i>Trong đó phải trả bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>1.228.564.495</i>	<i>1.228.164.495</i>

(\*) Khoản Chủ đầu tư 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.



**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

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

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

**5.15 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

**a) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2023	Số phát sinh trong năm		31/12/2023
	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu
Thuế thu nhập doanh nghiệp	742.231.841	101.456.268	1.456.060	642.231.633
<b>Tổng</b>	<b>742.231.841</b>	<b>101.456.268</b>	<b>1.456.060</b>	<b>642.231.633</b>

**b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2023	Số phát sinh trong năm		31/12/2023
	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.411.366.329	3.843.769.856	1.900.000.000	3.355.136.185
Thuế thu nhập cá nhân	30.512.365	204.134.554	233.366.950	1.279.969
Thuế nhà đất	-	13.812.120	13.812.120	-
Thuế Môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>1.441.878.694</b>	<b>4.064.716.530</b>	<b>2.150.179.070</b>	<b>3.356.416.154</b>

**5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí xây lắp và kinh doanh bất động sản	16.360.199.083	17.403.348.638
<b>Tổng</b>	<b>16.360.199.083</b>	<b>17.403.348.638</b>

**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

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

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

**5.17 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	15.765.694	26.142.006
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	25.704	3.066.398.991
Các khoản phải trả khác	43.397.032.671	51.898.695.210
- Phải trả các Chủ nhiệm tiền công trình (*)	40.636.813.005	37.519.315.053
- Phí bảo trì dự án HUD Tower, Hanel-HUD3	167.798.243	11.392.664.377
- Tiền lãi thực hiện dự án 123 Tô Hiệu, Hà Đông	1.750.284.243	2.223.454.729
- Tiền đặt cọc sửa chữa căn hộ	348.362.364	313.279.364
- Các khoản khác	493.774.816	449.981.687
<b>Tổng</b>	<b>43.412.824.069</b>	<b>54.991.236.207</b>

(\*) Chi tiết khoản phải trả về giao khoán cho các Chủ nhiệm công trình:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Nguyễn Văn Cường	15.007.290.372	15.573.946.657
Nguyễn Hữu Cường	5.329.369.802	5.678.671.819
Nguyễn Như Thành	5.681.588.002	8.408.746.893
Lại Thành Đô	6.089.161.945	-
Phan Tiến Dũng	2.593.119.755	2.593.119.755
Các chủ nhiệm công trình khác	5.936.283.129	5.264.829.929
<b>Tổng</b>	<b>40.636.813.005</b>	<b>37.519.315.053</b>

**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 tháng 12 năm 2023

**5.18 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

Vay ngắn hạn	31/12/20223		Số phát sinh trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (1)	32.348.108.313	32.348.108.313	50.792.430.743	57.408.246.938	38.963.924.508	38.963.924.508
Vay tổ chức, cá nhân khác (2)	1.500.000.000	1.500.000.000	3.000.000.000	3.350.000.000	1.850.000.000	1.850.000.000
<b>Tổng</b>	<b>33.848.108.313</b>	<b>33.848.108.313</b>	<b>53.792.430.743</b>	<b>60.758.246.938</b>	<b>40.813.924.508</b>	<b>40.813.924.508</b>
<i>Trong đó: vay của các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>1.500.000.000</i>	<i>1.500.000.000</i>			<i>5.955.000.000</i>	<i>5.955.000.000</i>

(1): Hợp đồng tín dụng số 01/2023/177867/HDTD ngày 29/11/2023, hạn mức: 100 tỷ đồng với thời hạn cấp hạn mức đến ngày 29/11/2024. Lãi suất được xác định cụ thể theo từng kế ước nhận nợ theo chế độ lãi suất tại từng thời kỳ. Mục đích vay: bổ xung vốn lưu động, bảo lãnh phát hành và LC phục vụ hoạt động thi công. Tài sản đảm bảo: Tài sản hình thành từ vốn vay, phương tiện vận tải và Trụ sở văn phòng Công ty. Lãi suất vay theo từng kế ước nhận nợ.

(2): Các khoản vay cá nhân khác với lãi suất 9,5%/năm, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, 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 tháng 12 năm 2023

**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 01/01/2022	99.999.440.000	26.973.903.553	21.522.831.674	148.496.175.227
Lãi trong năm trước	-	-	479.716.096	479.716.096
Trích lập các quỹ	-	-	(300.000.000)	(300.000.000)
Chia cổ tức	-	-	(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
Số dư 01/01/2023	99.999.440.000	26.973.903.553	18.702.564.570	145.675.908.123
Lãi trong năm nay	-	-	319.071.033	319.071.033
Số dư 31/12/2023	99.999.440.000	26.973.903.553	19.021.635.603	145.994.979.156

Theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHCD ngày 23/6/2023, Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 đã thông qua việc không chia lợi nhuận năm 2022 và trích lập các quỹ.

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 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
<b>Tổng</b>	<b>99.999.440.000</b>	<b>99.999.440.000</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- 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
<b>Cổ tức đã chia</b>	-	2.999.984.200

**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 tháng 12 năm 2023

**5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**d) Cổ phiếu**

	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>
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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.999.944	9.999.944
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.999.944	9.999.944
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.999.944	9.999.944
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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**

	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu hoạt động xây lắp	102.332.131.412	180.706.095.065
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.581.818.182	15.938.093.046
Doanh thu dịch vụ khác	5.150.198.853	2.691.443.636
<b>Tổng</b>	<b>109.064.148.447</b>	<b>199.335.631.747</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>51.047.611</b>	<b>1.566.242.710</b>
Giảm trừ doanh thu hoạt động xây lắp	37.252.702	1.566.242.710
Giảm trừ doanh thu khác	13.794.909	-
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu hoạt động xây lắp	102.294.878.710	179.139.852.355
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.581.818.182	15.938.093.046
Doanh thu dịch vụ khác	5.136.403.944	2.691.443.636
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>109.013.100.836</b>	<b>197.769.389.037</b>

(\*): 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 tháng 12 năm 2023

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	94.642.578.294	171.688.144.094
Giá vốn kinh doanh bất động sản	918.055.890	11.369.590.198
Giá vốn dịch vụ khác	1.183.272.036	-
<b>Tổng</b>	<b>96.743.906.220</b>	<b>183.057.734.292</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi	103.973.810	662.390.885
Lãi cho vay	857.351.734	5.093.269.157
<b>Tổng</b>	<b>961.325.544</b>	<b>5.755.660.042</b>

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	4.581.098.511	8.634.175.379
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(295.434.196)	-
<b>Tổng</b>	<b>4.285.664.315</b>	<b>8.634.175.379</b>

**6.5 Chi phí bán hàng**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	486.367.923
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>486.367.923</b>

**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 tháng 12 năm 2023

**6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.721.243.662	6.654.910.546
Chi phí vật liệu quản lý	295.792.975	381.793.796
Chi phí khấu hao	1.542.598.942	2.746.336.577
Thuế, phí, lệ phí	30.692.745	34.684.735
Hoàn nhập trích trước chi phí sửa chữa	(1.000.000.000)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	146.299.558	250.271.763
Chi phí khác bằng tiền	2.286.703.017	1.301.351.632
<b>Tổng</b>	<b>9.023.330.899</b>	<b>11.369.349.049</b>

**6.7 Lợi nhuận khác**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>499.002.355</b>	<b>693.622.933</b>
Lãi chậm nộp các căn hộ	-	51.532.000
Thanh lý CCDC, phế liệu	162.925.082	113.909.115
Thanh lý tài sản cố định	336.077.273	528.181.818
<b>Chi phí khác</b>	<b>-</b>	<b>31.204.273</b>
Chi phí khác	-	31.204.273
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>499.002.355</b>	<b>662.418.660</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>420.527.301</b>	<b>639.841.096</b>
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	79.473.738	124.566.937
<b>Thu nhập chịu thuế TNDN</b>	<b>500.001.039</b>	<b>764.408.033</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>100.000.208</b>	<b>152.881.607</b>
Điều chỉnh thuế TNDN theo quyết định của cơ quan thuế	1.456.060	7.243.393
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>101.456.268</b>	<b>160.125.000</b>

**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 tháng 12 năm 2023

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>319.071.033</b>	<b>479.716.096</b>
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>319.071.033</b>	<b>479.716.096</b>
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	9.999.944	9.999.944
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>32</b>	<b>48</b>

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 31/12/2023, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên vật liệu	14.318.719.909	91.619.055.797
Chi phí nhân công	27.681.248.242	63.796.797.223
Chi phí sử dụng máy thi công	1.633.164.707	4.668.443.909
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.864.823.260	2.746.336.577
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.519.118.546	14.295.403.818
Chi phí khác bằng tiền	2.286.703.017	1.301.351.632
<b>Tổng</b>	<b>50.303.777.681</b>	<b>178.427.388.956</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC****7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan của Công ty gồm:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD	Công ty Mẹ
Các thành viên chủ chốt: Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc và những người thân cận của các thành viên chủ chốt	Có ảnh hưởng đáng kể



**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 tháng 12 năm 2023

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)****Giao dịch với nhân sự quản trị, điều hành chủ chốt**

<i>Thù lao, tiền lương của Hội đồng Quản trị</i>		Năm 2023	Năm 2022
Họ và tên	Chức danh	VND	VND
Ông Vương Đăng Phương	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	334.948.105	340.634.644
Ông Đinh Hoàng Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	272.175.005	270.433.400
Ông Trần Hải Hồng	Thành viên HĐQT	36.000.000	24.000.000
Ông Bùi Huy Thông	Thành viên, PGĐ	251.784.848	230.673.588
Ông Nguyễn Vương Quốc	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 28/04/2022)	-	12.000.000
Ông Tạ Duy Hưng	Thành viên HĐQT Phụ trách quản trị (Bổ nhiệm ngày 28/4/2022)	177.884.387	36.000.000
<b>Tổng</b>		<b>1.072.792.345</b>	<b>913.741.632</b>

<i>Thù lao, tiền lương của Ban Kiểm soát</i>		Năm 2023	Năm 2022
Họ và tên	Chức danh	VND	VND
Bà Nguyễn Thị Thu Hằng	Trưởng Ban	145.843.388	141.876.130
Bà Trần Thị Minh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 23/6/2023)	13.807.466	104.193.707
Ông Cù Anh Tuấn	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 23/6/2023)	152.579.391	-
Bà Trần Thị Thùy Dung	Thành viên	106.865.610	125.186.844
Ông Tạ Duy Hưng	Thành viên Ban Kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 08/4/2022)	-	145.985.281
<b>Tổng</b>		<b>419.095.855</b>	<b>517.241.962</b>

**Tiền lương và thu nhập khác của  
Ban Giám đốc, Kế toán trưởng**

		Năm 2023	Năm 2022
Họ và tên	Chức danh	VND	VND
Ông Phan Tiến Dũng	Phó Giám đốc	210.825.555	191.930.227
Ông Võ Duy Hiến	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/07/2023)	89.093.400	192.785.486
Ông Lại Huy Mạnh	Kế toán trưởng	205.748.700	-
<b>Tổng</b>		<b>505.667.655</b>	<b>384.715.713</b>

**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 tháng 12 năm 2023

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

	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nội dung giao dịch</b>	<b>Năm 2023 VND</b>	<b>Năm 2022 VND</b>
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	Công ty mẹ	Trả lại tiền dự án	-	44.913.084.000
<b>Giao dịch khác</b>				
Bà Vương Thị Xuyên	Chị gái Chủ tịch HĐQT	Trả nợ gốc vay, lãi	-	1.261.826.945
Bà Phạm Thị Hồi	Mẹ đẻ Giám đốc	Trả nợ gốc vay, lãi	-	1.733.384.365
Bà Nguyễn Thu Trang	Em dâu Giám đốc	Trả nợ gốc vay, lãi	-	517.139.741
Bà Đào Thị Nhữ	Mẹ Chủ tịch HĐQT	Trả nợ gốc vay, lãi	-	525.080.191
Bà Đoàn Thị Tuyết	Mẹ vợ Giám đốc	Trả nợ gốc vay, lãi	500.000.000	-
Bà Đoàn Thị Tuyết	Mẹ vợ Giám đốc	Cho HUD3 vay	1.000.000.000	-
Bà Đỗ Thị Hà	Em dâu vợ Chủ tịch HĐQT	Trả nợ gốc vay, lãi	1.000.000.000	2.039.835.845
Bà Đỗ Thị Hà	Em dâu vợ Chủ tịch HĐQT	Cho HUD3 vay	2.000.000.000	-

**Số dư với các bên liên quan**

	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nội dung giao dịch</b>	<b>31/12/2023 VND</b>	<b>01/01/2023 VND</b>
<b>1. Phải thu khách hàng</b>				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	Công ty mẹ	Chi phí xây dựng, thực hiện dự án	18.645.652.803	19.547.672.941
<b>2. Người mua trả tiền trước</b>				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	Công ty mẹ	Trả trước tiền thi công xây dựng	1.228.564.495	1.228.164.495
<b>3. Vay ngắn hạn</b>				
Bà Đoàn Thị Tuyết	Mẹ vợ Giám đốc	Cho HUD3 vay	500.000.000	-
Bà Phạm Thị Hồi	Mẹ đẻ Giám đốc	Cho HUD3 vay	-	1.700.000.000
Bà Nguyễn Thu Trang	Em dâu Giám đốc	Cho HUD3 vay	-	500.000.000
Bà Đào Thị Nhữ	Mẹ Chủ tịch HĐQT	Cho HUD3 vay	-	515.000.000
Bà Đỗ Thị Hà	Em dâu vợ Chủ tịch HĐQT	Cho HUD3 vay	1.000.000.000	2.000.000.000
Bà Vương Thị Xuyên	Chị gái Chủ tịch HĐQT	Cho HUD3 vay	-	1.240.000.000

**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 tháng 12 năm 2023

**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.

**Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2023***Đơn vị tính: VND*

Tài sản và Nợ tại 31/12/2023	Hoạt động xây lắp	Kinh doanh Bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng toàn Công ty
<b>TÀI SẢN</b>				
Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	-
Các khoản phải thu	85.390.705.161	2.579.667.888	-	87.970.373.049
Chi phí SX, KD dở dang	94.580.501.738	8.852.162.114	1.139.716.677	104.572.380.529
Tài sản không thể phân bổ				80.807.224.403
<b>Tổng tài sản</b>	<b>179.971.206.899</b>	<b>11.431.830.002</b>	<b>1.139.716.677</b>	<b>273.349.977.981</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>				
Các khoản phải trả	29.936.309.942	-	-	29.936.309.942
Phải trả tiền vay	42.848.824.250	-	-	42.848.824.250
Nợ phải trả không thể phân bổ	-	-	-	54.569.864.633
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>127.354.998.825</b>

**Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023***Đơn vị tính: VND*

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023	Hoạt động xây lắp	Kinh doanh Bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng toàn Công ty
<b>DOANH THU</b>				
Doanh thu theo lĩnh vực	102.294.878.710	1.581.818.182	5.136.403.944	109.013.100.836
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>				
Lãi (lỗ) gộp	7.652.300.416	663.762.292	3.953.131.908	12.269.194.616
Doanh thu hoạt động tài chính				961.325.544
Chi phí tài chính				(4.285.664.315)
Chi phí quản lý kinh doanh				(9.023.330.899)
Lợi nhuận khác				499.002.355
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(101.456.268)
<b>Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế</b>				<b>319.071.033</b>

**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 tháng 12 năm 2023

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
Tài sản và Nợ tại 01/01/2023	Hoạt động xây lắp	Kinh doanh Bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng toàn Công ty
<b>TÀI SẢN</b>				
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				90.071.575.290
<b>Tổng tài sản</b>	<b>169.376.305.694</b>	<b>20.293.612.698</b>	<b>-</b>	<b>279.741.493.682</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>				
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
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>134.065.585.559</b>

**Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022	Hoạt động xây lắp	Kinh doanh Bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng toàn Công ty
<b>DOANH THU</b>				
Doanh thu theo lĩnh vực	179.139.852.355	15.938.093.046	2.691.443.636	197.769.389.037
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>				
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)
<b>Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>479.716.096</b>

**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 tháng 12 năm 2023

**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 31/12/2022 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 22 tháng 3 năm 2024

Giám đốc

Đình Hoàng Tùng

