

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**  
Cho quý 4 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

---

### NỘI DUNG

	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán	01-02
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	03-04
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	05
Thuyết minh Báo cáo tài chính	6-27

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		239.786.772.425 ✓	242.904.181.363 ✓
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	14.160.147.128 ✓	13.312.192.784 ✓
111	1. Tiền		14.160.147.128	3.312.192.784 ✓
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	10.000.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		166.952.952.314 ✓	136.310.330.121 ✓
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	116.737.224.698 ✓	103.147.583.126 ✓
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		1.479.293.259 ✓	2.248.856.731
133	2. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		5.894.421.000 ✓	5.894.421.000 ✓
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	51.798.348.739 ✓	33.975.804.646 ✓
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.956.335.382) ✓	(8.956.335.382) ✓
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	7	58.031.441.350 ✓	92.539.426.617 ✓
141	1. Hàng tồn kho		58.031.441.350 ✓	92.539.426.617 ✓
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		642.231.633 ✓	742.231.841 ✓
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	11	642.231.633 ✓	742.231.841 ✓
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		33.563.205.556 ✓	36.837.312.319 ✓
214	0. Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
216	0. Phải thu dài hạn khác	6	-	-
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		23.825.200.408 ✓	23.738.961.458 ✓
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	23.825.200.408 ✓	23.738.961.458 ✓
222	- Nguyên giá		45.810.760.689 ✓	45.217.200.826 ✓
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(21.985.560.281) ✓	(21.478.239.368) ✓
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	8	7.559.680.105 ✓	9.967.603.067 ✓
231	- Nguyên giá		9.596.350.060 ✓	12.263.801.418 ✓
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.036.669.955) ✓	(2.296.198.351) ✓
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	7	-	1.155.983.986 ✓
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	1.155.983.986 ✓
250	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	4	1.607.714.052 ✓	1.312.279.856 ✓
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.610.000.000 ✓	2.610.000.000 ✓
254	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(1.002.285.948) ✓	(1.297.720.144) ✓
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		570.610.991 ✓	662.483.952 ✓
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		570.610.991 ✓	662.483.952 ✓
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>273.349.977.981</b>	<b>279.741.493.682</b>


**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>127.354.998.825</b>	<b>134.065.585.559</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>127.354.998.825</b>	<b>134.065.585.559</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	14.038.108.265	4.973.159.820
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		15.898.201.677	13.421.146.428
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	3.356.416.154	1.441.878.694
314	4. Phải trả người lao động		-	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		16.360.199.083	17.403.348.638
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	12	43.412.824.069	54.991.236.207
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	9	33.848.108.313	40.813.924.508
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		441.141.264	1.020.891.264
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>145.994.979.156</b>	<b>145.675.908.123</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>13</b>	<b>145.994.979.156</b>	<b>145.675.908.123</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		99.999.440.000	99.999.440.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		99.999.440.000	99.999.440.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		26.973.903.553	26.973.903.553
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		19.021.635.603	18.702.564.570
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		18.702.564.570	18.222.848.474
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ này		319.071.033	479.716.096
422	3. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
431	0. Nguồn kinh phí		-	-
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>273.349.977.981</b>	<b>279.741.493.682</b>


Nguyễn Thị Sâm  
Người lập

Lại Huy Mạnh  
Kế toán trưởng

  
Đinh Hoàng Tùng  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2024

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

Quý 4 năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022	Lũy kế năm 2023	Lũy kế năm 2022
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	14	53.335.743.919	68.394.628.167	109.064.148.447	199.335.631.747
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	15	13.794.909	1.009.192.099	51.047.611	1.566.242.710
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		53.321.949.010	67.385.436.068	109.013.100.836	197.769.389.037
11	4. Giá vốn hàng bán	16	46.087.657.951	63.789.005.309	96.743.906.220	183.057.734.292
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.234.291.059	3.596.430.759	12.269.194.616	14.711.654.745
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	17	880.622.674	5.267.779.899	961.325.544	5.755.660.042
22	7. Chi phí tài chính	18	600.962.495	5.851.429.349	4.285.664.315	8.634.175.379
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		896.396.691	5.851.429.349	4.581.098.511	8.634.175.379
24	8. Chi phí bán hàng		-		0	486.367.923
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	19	2.513.433.778	3.134.703.611	9.023.330.899	11.369.349.049
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		5.000.517.460	(121.922.302)	(78.475.054)	(22.577.564)
31	11. Thu nhập khác		499.002.355	494.658.818	499.002.355	693.622.933
32	12. Chi phí khác	19	-	4.105.573	-	31.204.273
40	13. Lợi nhuận khác		499.002.355	490.553.245	499.002.355	662.418.660

**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 tài chính**  
 Cho quý 4 năm 2023

50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.499.519.815	368.630.943	420.527.301	639.841.096
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20	100.000.208	67.970.339	101.456.268	160.125.000
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	.c	-	-	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>5.399.519.607</u>	<u>300.660.604</u>	<u>319.071.033</u>	<u>479.716.096</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		540	30	32	48



Nguyễn Thị Sâm  
 Người lập



Lại Huy Mạnh  
 Kế toán trưởng



Đình Hoàng Tùng  
 Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Quý 4 năm 2023  
(Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	MS	12 tháng	12 tháng
		năm 2023	năm 2022
		VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN 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 tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	247.792.517	3.333.749.422
- Các khoản dự phòng	03	(295.434.196)	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(961.325.544)	(5.755.660.042)
- Chi phí lãi vay	06	4.581.098.511	8.634.175.379
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	3.992.658.589	6.852.105.855
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(26.718.863.320)	44.511.212.143
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	34.507.985.267	23.010.220.975
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	734.979.253	(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	16	(579.750.000)	(1.667.100.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	7.446.328.179	28.975.220.984
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(593.883.184)	(4.245.571.800)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		662.390.885
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	961.325.544	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	367.442.360	(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. Tiền trả nợ gốc vay	34	(60.758.246.938)	(120.226.505.651)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(6.965.816.195)	(25.615.804.090)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	847.954.344	(223.764.021)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60	13.312.192.784	13.535.956.805
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	70	14.160.147.128	13.312.192.784

*Nguyễn Thị Sâm*

Nguyễn Thị Sâm  
Người lập

Lại Huy Mạnh  
Kế toán trưởng



Đình Hoàng Tùng

Giám đốc  
Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2024

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2023

Quý 4 năm 2023

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

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 tiền thân 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 18/08/2000 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 22/07/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và chính thức đi vào hoạt động kinh doanh theo mô hình công ty cổ phần từ ngày 01/10/2004 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), đăng ký lần đầu ngày 20/09/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 25 tháng 04 năm 2019.

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

Vốn điều lệ của Công ty đăng ký là 99.999.440.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến 31 tháng 12 năm 2020 là 99.999.440.000 đồng; tương đương 9.999.944 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng

#### Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Thi công, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, buru 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./.



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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty phụ thuộc rất lớn vào quy mô của các công trình xây dựng và các dự án bất động sản.

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

**2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

**2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

**2.2 . 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 ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

*Hình thức kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính

**2.3 . Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư 200/2014/TT-BTC và Quyết định 15/2006/QĐ-BTC, tại Thuyết minh số 24.

**2.4 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ chưa được loại trừ/đã được loại trừ.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng này kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con Từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty mẹ.

## **2.5 . Công cụ tài chính**

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## **2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## **2.7 . Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được xác định theo giá gốc.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư được xác định theo giá gốc nếu là đầu tư bằng tiền hoặc giá đánh giá lại nếu là đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu được thực hiện ghi nhận tăng doanh thu hoạt động tài chính và tăng giá trị khoản đầu tư tương ứng với số tiền cổ tức được chia.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng (nếu đơn vị nhận đầu tư là Công ty mẹ) của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang lâm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.10 . Tài sản cố định, Tài sản cố định thuê tài chính và Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Máy móc, thiết bị	05 - 08	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 05	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05	năm
- Nhà cửa, vật kiến trúc	30 - 50	năm

### **Hợp đồng ủy thác đầu tư**

Các tài sản đầu tư và vốn ủy thác nhận được từ các cá nhân, tổ chức ủy thác đầu tư theo hợp đồng ủy thác đầu tư được ghi nhận và trình bày là các khoản phải thu và các khoản phải trả cho người ủy thác đầu tư trên bảng cân đối kế toán của Công ty.

#### **2.11 . Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 3 năm.

#### **2.12 . Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi 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.

#### **2.13 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo đối chi tiết theo nguyên tệ.

#### **2.14 . Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

### **2.15 . Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

### **2.16 . 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 chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo 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.

### **2.17 . Doanh thu**

#### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

*Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu./Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính có liên quan.

**2.18 . Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

### **2.19 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ, chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư.

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với Doanh thu đã phát sinh bao gồm cả việc trích trước chi phí vào giá vốn hàng bán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

### **2.20 . Ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

### **2.21 . Các khoản thuế**

Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

### **2.22 . Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.



**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 tài chính**  
Cho quý 4 năm 2023**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

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

Tại 31/12/2023, các khoản tương đương tiền có giá trị ...VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn/dài hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại thuyết minh số 9).

**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 tài chính**  
 Cho quý 4 năm 2023

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
<b>a Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>						
Đầu tư khác	<b>2.610.000.000</b>	<b>1.312.279.856</b>	<b>(1.002.285.948)</b>	<b>2.610.000.000</b>	<b>1.312.279.856</b>	<b>(1.297.720.144)</b>
- Công ty Cổ Phần Nikko Việt Nam <sup>(2)</sup>	2.610.000.000	1.312.279.856	(1.002.285.948)	2.610.000.000	1.312.279.856	(1.297.720.144)
- Đầu tư góp vốn thực hiện dự án Đà Lạt		-		-	-	
	<b>2.610.000.000</b>	<b>1.312.279.856</b>	<b>(1.002.285.948)</b>	<b>2.610.000.000</b>	<b>1.312.279.856</b>	<b>(1.297.720.144)</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, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính**  
Cho quý 4 năm 2023**5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>a Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>116.737.224.698</b>	<b>103.147.583.126</b>
- Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	18.645.652.803	18.645.652.803
- Các khoản phải thu khách hàng khác	9.197.347.662	27.774.537.586
- Công ty CP Invescons	47.631.808.480	31.712.542.935
- Công ty TNHH Vintep Hà Nội	9.919.373.271	9.919.373.271
- Công ty cổ phần Lộc Ninh	6.160.263.589	7.549.698.644
- Công ty CP du lịch thương mại và đầu tư	5.083.271.669	5.083.271.669
- Ban QLDA đầu tư xây dựng	6.225.058.260	
- Công ty cổ phần Tasco	13.874.448.964	2.462.506.218
	<u><b>116.737.224.698</b></u>	<u><b>103.147.583.126</b></u>

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
		VND	VND
<b>c) Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>			
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Công ty mẹ	18.645.652.803	18.645.652.803
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	Cùng công ty mẹ	-	-
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6	Cùng công ty mẹ	-	-
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	Cùng công ty mẹ	-	-

**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 tài chính**  
Cho quý 4 năm 2023**6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>51.798.348.739</b>	<b>0</b>	<b>33.975.804.646</b>	<b>0</b>
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.659.502.533	-	6.495.977.382	-
- Tạm ứng	43.661.011.877	-	24.083.585.936	-
- Phải thu về chi phí Ban điều hành Dự án Bắc Ninh	926.142.667	-	926.112.667	-
- Phải thu khác	2.551.691.662	-	2.470.128.661	-
	-	-	-	-
<b>b) Dài hạn</b>	-	-	-	-
	<b>51.798.348.739</b>	<b>0</b>	<b>33.975.804.646</b>	<b>0</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, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính**  
Cho quý 4 năm 2023**7 . HÀNG TỒN KHO**

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

## b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Xây dựng cơ bản dở dang	-	1.155.983.986
Dự án T1 - T11 CT18 Việt Hưng	-	1.155.983.986
	<b>-</b>	<b>1.155.983.986</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, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**  
Cho quý 4 năm 2023

**8 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu kỳ	22.997.125.117	15.277.075.403	6.467.112.999	475.887.307	-	45.217.200.826
- Mua trong kỳ	459.367.170	1.290.500.000	-	-	-	1.749.867.170
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(878.420.000)	(277.887.307)	-	(1.156.307.307)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</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 lũy kế</b>						
Số dư đầu kỳ	7.320.485.528	7.390.853.535	6.467.112.999	299.787.307	-	21.478.239.368
- Khấu hao trong kỳ	1.107.667.001	516.545.090	(878.420.000)	(238.471.178)	-	507.320.913
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>8.428.152.529</b>	<b>7.907.398.625</b>	<b>5.588.692.999</b>	<b>61.316.129</b>	-	<b>21.985.560.281</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu kỳ	15.676.639.589	7.886.221.868	-	176.100.000	-	23.738.961.458
Tại ngày cuối kỳ	15.028.339.758	8.660.176.778	-	136.683.871	-	23.825.200.408
<b>- BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</b>						
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu kỳ	12.263.801.418	-	-	-	-	12.263.801.418
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	2.667.451.358	-	-	-	-	2.667.451.358
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>9.596.350.060</b>					<b>9.596.350.060</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu kỳ	2.296.198.351	-	-	-	-	2.296.198.351
-Khấu hao trong kỳ	(259.528.396)	-	-	-	-	(259.528.396)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.036.669.955</b>					<b>2.036.669.955</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>7.559.680.105</b>					<b>7.559.680.105</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, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho quý 4 năm 2023

**9 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	01/01/2023		Trong kỳ		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	40.813.924.508	40.813.924.508	53.792.430.743	60.758.246.938	33.848.108.313	33.848.108.313
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(1)</sup>	38.963.924.508	38.963.924.508	50.792.430.743	57.408.246.938	32.348.108.313	32.348.108.313
- Vay tổ chức, cá nhân khác <sup>(2)</sup>	1.850.000.000	1.850.000.000	3.000.000.000	3.350.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
	<b>40.813.924.508</b>	<b>40.813.924.508</b>	<b>53.792.430.743</b>	<b>60.758.246.938</b>	<b>33.848.108.313</b>	<b>33.848.108.313</b>

(1) Hợp đồng tín dụng số 01/2023/177867/HDTD ngày 29/11/2023, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 100 tỷ đồng;
- + Mục đích vay: Vay ngắn hạn bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh
- + Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng
- + Lãi suất cho vay: Lãi suất tại thời điểm 31/12/2023 bình quân là 6,5%/năm;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Cầm cố tài sản được hình thành từ vốn vay hoặc bằng các tài sản khác của công ty và bên thứ ba để đảm bảo cho khoản vay;

(2) Các khoản vay tổ chức, cá nhân khác với lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay ngắn hạn của ngân hàng Công ty giao dịch tại từng thời điểm, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh, cho vay không xác định thời hạn hoặc thời hạn từ 9 tháng đến 1 năm, 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, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**  
Cho quý 4 năm 2023

**10 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	14.038.108.265	14.038.108.265	4.973.159.820	4.973.159.820
- Công ty CP Dịch vụ và quản lý đô thị HUD3S		-	89.390.520	89.390.520
- Công ty cổ phần Kaiko	112.180.618	112.180.618	112.180.618	112.180.618
- Công ty CP Xây lắp và phát triển nhà HUD3.2	205.566.084	205.566.084	806.431.050	806.431.050
- Công ty CP Xây lắp và phát triển nhà HUD3.3	959.252.605	959.252.605	959.252.605	959.252.605
- Công ty TNHH cơ khí Châu Giang	131.580.000	131.580.000	537.720.000	537.720.000
- Phải trả các đối tượng khác	12.629.528.958	12.629.528.958	2.468.185.027	2.468.185.027
	<b>14.038.108.265</b>	<b>14.038.108.265</b>	<b>4.973.159.820</b>	<b>4.973.159.820</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, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**  
 Cho quý 4 năm 2023

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

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	1.411.366.329		6.666.502.514	1.900.000.000	-	3.355.136.185
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	742.231.841	-	101.456.268	1.456.060	642.231.633	-
Thuế Thu nhập cá nhân	30.512.365		182.374.009	150.581.675	-	1.279.969
	<b>2.184.110.535</b>	<b>-</b>	<b>6.950.332.791</b>	<b>2.052.037.735</b>	<b>642.231.633</b>	<b>3.356.416.154</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, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**  
Cho quý 4 năm 2023

**12 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	43.412.824.069	54.991.236.207
- Kinh phí công đoàn	15.765.694	26.142.006
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	25.704	3.066.398.991
- Phải trả lãi vay	192.076.213	439.898.537
- Phải trả các đội chi phí các dự án, các công trình	40.636.813.005	37.519.315.053
- Phải trả đối tác tiền lãi thực hiện dự án 123 Tô Hiệu, Hà Đông	1.750.284.243	2.223.454.729
- Phải trả khác về các dự án	10.083.150	10.083.150
- Phải trả tiền bảo trì dự án HUD3 Tower, Hanel	142.590.443	11.392.664.377
- Phải trả tiền đặt cọc sửa chữa căn hộ	348.362.364	313.279.364
- Các khoản phải trả khác	316.823.253	
	<b>43.412.824.069</b>	<b>54.991.236.207</b>

**13 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	99.999.440.000	26.973.903.553	18.222.848.474	145.196.192.027
Lãi trong kỳ trước	-	-	479.716.096	479.716.096
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ trước	<b>99.999.440.000</b>	<b>26.973.903.553</b>	<b>18.702.564.570</b>	<b>145.675.908.123</b>
Số dư đầu kỳ nay	99.999.440.000	26.973.903.553	18.701.108.510	145.674.452.063
Lãi/lỗ trong kỳ này	-	-	320.527.093	320.527.093
Thù lao HĐQT	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ nay	<b>99.999.440.000</b>	<b>26.973.903.553</b>	<b>19.021.635.603</b>	<b>145.994.979.156</b>

**14 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
a) Doanh thu		
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.581.818.182	
Doanh thu hợp đồng xây dựng	48.755.972.351	67.639.470.766
- <i>Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ</i>	48.755.972.351	67.639.470.766
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.997.953.386	755.157.401
	<b>53.335.743.919</b>	<b>68.394.628.167</b>

b) Doanh thu đối với các bên liên quan

	Mối quan hệ	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
		VND	VND
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	Công ty mẹ	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Cùng công ty mẹ	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Cùng công ty mẹ	-	-

**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 tài chính**  
Cho quý 4 năm 2023**16 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Quý 4 năm 2023</u>	<u>Quý 4 năm 2022</u>
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	918.055.890	
Giá vốn hợp đồng xây dựng	43.986.330.025	63.789.005.309
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	1.183.272.036	
	<u>46.087.657.951</u>	<u>63.789.005.309</u>

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

	<u>Quý 4 năm 2023</u>	<u>Quý 4 năm 2022</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	880.622.674	5.267.779.899
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lãi thoái vốn	-	-
	<u>880.622.674</u>	<u>5.267.779.899</u>

**18 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 4 năm 2023</u>	<u>Quý 4 năm 2022</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	896.396.691	5.851.429.349
Hỗ trợ lãi suất bán hàng BĐS	-	-
	<u>896.396.691</u>	<u>5.851.429.349</u>

**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 tài chính**  
Cho quý 4 năm 2023**19 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Quý 4 năm 2023</u>	<u>Quý 4 năm 2022</u>
	VND	VND
Chi phí quản lý - vật liệu	83.534.062	86.105.488
Chi phí Quản lý nhân viên	1.711.953.669	2.092.822.024
Chi phí khấu hao tài sản cố định	358.141.101	593.954.386
Thuế, phí, lệ phí	3.302.398	13.452.855
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.712.170	98.441.859
Chi phí khác bằng tiền	1.319.790.378	249.926.999
Chi phí dự phòng	(1.295.434.196)	
	<u><b>2.217.999.582</b></u>	<u><b>3.134.703.611</b></u>

**20 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	<u>Quý 4 năm 2023</u>	<u>Quý 4 năm 2022</u>
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	(742.231.841)	(802.958.787)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	-	-
Thuế TNDN năm 2021 theo quyết toán ghi nhận vào trong kỳ	-	
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ	100.000.208	(67.970.339)
<b>Thuế TNDN còn phải nộp đến cuối kỳ</b>	<u><b>(642.231.633)</b></u>	<u><b>(870.929.126)</b></u>

**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 tài chính**  
Cho quý 4 năm 2023

**21 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4/2023 đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

Số dư đầu kỳ của một số chỉ tiêu lợi nhuận, thuế TNDN, hàng tồn kho, tài sản cố định thay đổi theo kết quả kiểm toán

**22 GIAO DỊCH NỘI BỘ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Mối quan hệ	31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	1.228.164.495	1.228.164.495

**23 THÔNG TIN KHÁC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Doanh thu thuần quý 4/2023 đạt 53,33 tỷ đồng đạt 77,97% so với cùng kỳ (doanh thu quý 4/2022 đạt 68,39 tỷ đồng).  
Doanh thu và thu nhập khác quý 4/2023 là 54,715/51 tỷ đạt 107,28% kế hoạch quý,

Lợi nhuận trước thuế Quý 4/2023: 5.499,519.815 đồng,

**24 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Nguyễn Thị Sâm  
Người lập

Lại Huy Mạnh  
Kế toán trưởng



Đình Hoàng Tùng  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2024