

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**  
Cho quý 3 năm 2019

**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 3 năm 2019**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2019	01/01/2019
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>352.378.579.637</b>	<b>567.800.422.071</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>18.658.549.566</b>	<b>64.624.355.499</b>
111	1. Tiền		8.658.549.566	49.624.355.499
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.000.000.000	15.000.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>141.568.226.531</b>	<b>143.368.787.801</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	98.841.125.806	101.224.304.260
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		2.997.299.735	4.514.180.975
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		6.574.421.000	6.574.421.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	33.155.379.990	31.055.881.566
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	7	<b>190.469.811.424</b>	<b>358.340.822.154</b>
141	1. Hàng tồn kho		190.469.811.424	358.340.822.154
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.681.992.116</b>	<b>1.466.456.617</b>
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		180.212.151	180.212.151
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	11	1.501.779.965	1.286.244.466
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>62.248.328.410</b>	<b>73.505.785.468</b>
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>38.532.945.944</b>	<b>40.043.680.820</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	38.532.945.944	40.043.680.820
222	- Nguyên giá		53.893.922.870	52.633.616.410
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(15.360.976.926)	(12.589.935.590)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	7	<b>696.616.816</b>	<b>696.616.816</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		696.616.816	696.616.816
250	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	4	<b>21.642.279.856</b>	<b>30.442.279.856</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		4.080.000.000	9.180.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	3.700.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		18.860.000.000	18.860.000.000
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(1.297.720.144)	(1.297.720.144)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.376.485.794</b>	<b>2.323.207.976</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.376.485.794	2.323.207.976
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>414.626.908.047</b>	<b>641.306.207.539</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 3 năm 2019

<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>257.085.858.948</b>	<b>485.526.039.358</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>257.085.858.948</b>	<b>485.526.039.358</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	10.300.662.888	14.990.799.826
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		86.698.828.475	267.525.941.371
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	401.813.967	4.348.428.116
314	4. Phải trả người lao động			1.894.738.152
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		5.442.396.949	7.872.637.343
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	12	69.762.336.977	77.073.248.625
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	9	79.773.977.149	108.434.124.645
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.705.842.543	3.386.121.280
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>157.541.049.099</b>	<b>155.780.168.181</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>13</b>	<b>157.541.049.099</b>	<b>155.780.168.181</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		30.567.705.546	28.806.824.628
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		13.696.209.365	7.595.446.367
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ này		16.871.496.181	21.211.378.261
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>414.626.908.047</b>	<b>641.306.207.539</b>



**Lại Huy Mạnh**  
Người lập



**Trịnh Duy Hoàn**  
Kế toán trưởng




**Đinh Hoàng Tùng**  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 22 tháng 10 năm 2019

**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 3 năm 2019**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
*Quý 3 năm 2019*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2019		Quý 3 năm 2018		Lũy kế năm 2019		Lũy kế năm 2018	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	14	127.406.513.427	70.669.263.896	349.795.375.274	146.324.947.814				
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	15	181.666.364	-	181.666.364	-				
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		127.224.847.063	70.669.263.896	349.613.708.910	146.324.947.814				
11	4. Giá vốn hàng bán	16	113.941.934.708	63.630.052.654	315.124.577.825	118.205.557.059				
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		13.282.912.355	7.039.211.242	34.489.131.085	28.119.390.755				
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	17	1.568.943.817	188.107.472	3.729.581.743	2.440.044.478				
22	7. Chi phí tài chính	18	2.351.411.328	1.302.878.443	6.737.869.255	7.899.708.116				
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		2.351.411.328	1.302.878.443	6.737.869.255	7.899.708.116				
24	8. Chi phí bán hàng		943.423.000	-	943.423.000	-				
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	19	3.726.256.977	3.613.874.614	9.317.796.513	11.174.811.732				
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		7.830.764.867	2.310.565.657	21.219.624.060	11.484.915.385				
31	11. Thu nhập khác		206.424.000	38.029.000	609.587.848	50.114.000				
32	12. Chi phí khác	19	28.822.807	-	313.418.708	13.907.324				
40	13. Lợi nhuận khác		177.601.193	38.029.000	296.169.140	36.206.676				



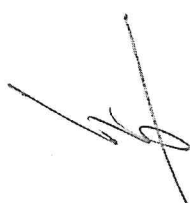
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**

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 3 năm 2019

50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.008.366.060	2.348.594.657	21.515.793.200	11.521.122.061
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.850.670.777	494.937.900	4.644.297.019	2.250.073.927
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>6.157.695.283</u>	<u>1.853.656.757</u>	<u>16.871.496.181</u>	<u>9.271.048.134</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	616	185	1.687	927



Lại Huy Mạnh  
Người lập



Trịnh Duy Hoàn  
Kế toán trưởng



Đinh Hoàng Tùng  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 22 tháng 10 năm 2019

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Quý 3 năm 2019  
(Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	MS	09 tháng	09 tháng
		năm 2019	năm 2018
		VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	21.515.793.200	11.521.122.061
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.945.675.405	2.951.869.921
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(3.729.581.743)	(2.440.044.478)
- Chi phí lãi vay	06	6.737.869.255	7.899.708.116
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	27.469.756.117	19.932.655.620
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.585.025.771	(6.484.520.930)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	167.871.010.730	(162.454.244.745)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(202.884.207.478)	189.039.134.014
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	946.722.182	(144.550.220)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(6.737.869.255)	(7.899.708.116)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.859.832.518)	(4.458.016.648)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(1.790.961.200)	(2.913.711.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(18.400.355.651)	24.617.037.175
<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	(1.434.940.529)	(299.046.059)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		
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	8.800.000.000	5.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.729.581.743	1.459.715.460
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	11.094.641.214	6.160.669.401
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	84.465.628.025	239.338.341.464
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(113.125.775.521)	(256.300.908.841)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(9.999.944.000)	(31.999.832.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(38.660.091.496)	(48.962.399.377)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(45.965.805.933)	(18.184.692.801)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60	64.624.355.499	32.644.071.764
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ		18.658.549.566	14.459.378.963



Lại Huy Mạnh  
Người lập



Trịnh Duy Hoàn  
Kế toán trưởng





Đinh Hoàng Tùng  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 22 tháng 10 năm 2019

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III**

*Quý 3 năm 2019*

### **I . 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 2016 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, 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./.

**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/dã 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 01/07/2019 đến ngày 30/09/2019 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 làm 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 khế 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 dõi 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 3 năm 2019**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>30/09/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.591.445.165	113.052.654
Tiền gửi ngân hàng	7.067.104.401	49.511.302.845
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	15.000.000.000
	<u><u>18.658.549.566</u></u>	<u><u>64.624.355.499</u></u>

Tại 30/09/2019, 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 3 năm 2019

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	30/09/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
<b>a Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>				Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	4.080.000.000	4.080.000.000	9.180.000.000	9.180.000.000
- Công ty CP Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.2	4.080.000.000	4.080.000.000	4.080.000.000	
- Công ty CP Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.3				
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>	-	1.900.000.000	5.100.000.000	5.100.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1		1.600.000.000	1.600.000.000	
- Công ty CP Đầu tư Xây lắp và Thương mại Dịch vụ HUD3.6			3.700.000.000	
- Công ty CP Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S		300.000.000	300.000.000	
<b>Đầu tư khác</b>	18.860.000.000	18.093.851.361	18.860.000.000	17.562.279.856
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Kiến Hưng <sup>(1)</sup>				(1.297.720.144)
- Công ty Cổ Phần Nikko Việt Nam <sup>(2)</sup>	2.610.000.000	1.843.851.361	2.610.000.000	1.312.279.856
- Đầu tư góp vốn thực hiện dự án Đà Lạt	16.250.000.000	16.250.000.000	16.250.000.000	
	<b>22.940.000.000</b>	<b>24.073.851.361</b>	<b>31.740.000.000</b>	<b>30.442.279.856</b>
				<b>(1.297.720.144)</b>

\* Đến thời điểm 30/09/2019 Công ty HUD3 đã thoái vốn thành công tại Công ty con HUD3.3 và công ty liên kết HUD3.6, HUD3.1, HUD3S.

**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 3 năm 2019

**b Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/09/2019 như sau:

<u>Tên công ty</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Công ty CP Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.2	Thành phố Hà Nội	51,00%	51,00%	Xây lắp, cho thuê máy móc thiết bị

**5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>30/09/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
<b>a Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>98.841.125.806</b>	<b>101.224.304.260</b>
- Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	23.560.031.091	29.275.504.480
- Các khoản phải thu khách hàng khác	31.403.058.568	20.080.970.853
- Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà Phong Phú Deawon	8.372.252.771	10.108.156.207
- Công ty TNHH Vintep Hà Nội	9.919.373.271	9.919.373.271
- Công ty cổ phần Lộc Ninh	11.943.696.012	11.234.849.454
- Công ty TNHH MSC Việt Nam	7.484.174.000	6.473.880.000
- Công ty cổ phần Tasco	6.158.540.093	14.131.569.995
	<u><b>98.841.125.806</b></u>	<u><b>101.224.304.260</b></u>

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>30/09/2019</u>	<u>01/01/2019</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	23.560.031.091	29.275.504.480
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 CP Xây lắp và Phát triển nhà HUD3.2	Cùng công ty mẹ	-	-
Công ty CP Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S	Công ty liên kết	-	-

**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 3 năm 2019

**6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	30/09/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	33.155.379.990	0	31.055.881.566	0
- Tạm ứng	2.089.006.302	-	1.609.630.432	-
- Phải thu về tiền ủy thác của nhà đầu tư	26.207.728.360	-	24.472.462.806	-
- Phải thu về chi phí Ban điều hành Dự án Bắc Ninh	1.368.000.000	-	1.368.000.000	-
- Phải thu khác	926.112.667	-	926.112.667	-
	2.564.532.661	-	2.679.675.661	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
	<b>33.155.379.990</b>	<b>0</b>	<b>31.055.881.566</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 3 năm 2019**7 . HÀNG TỒN KHO**

	30/09/2019		01/01/2019	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	190.469.811.424	-	358.340.822.154	-
	<u>190.469.811.424</u>	<u>-</u>	<u>358.340.822.154</u>	<u>-</u>

## b) Xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Xây dựng cơ bản dở dang	696.616.816	696.616.816
Văn phòng tại 123 Tô Hiệu	-	-
Dự án T1 - T11 CT18 Việt Hưng	696.616.816	696.616.816
	<u>696.616.816</u>	<u>696.616.816</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 3 năm 2019

**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	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>												
Số dư đầu kỳ	34.279.641.867	10.193.154.954	7.824.752.758	336.066.831	-	-	-	-	-	-	-	52.633.616.410
- Mua trong kỳ	442.804.165	992.136.364	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.434.940.529
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116.454.545
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(174.634.069)
- Giảm khác	-	(116.454.545)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(116.454.545)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>34.722.446.032</b>	<b>11.068.836.773</b>	<b>7.824.752.758</b>	<b>277.887.307</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53.893.922.870</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>												
Số dư đầu kỳ	4.158.917.597	3.154.421.204	4.967.266.327	309.330.463	-	-	-	-	-	-	-	12.589.935.590
- Khấu hao trong kỳ	973.353.186	1.087.042.739	868.291.593	16.987.887	-	-	-	-	-	-	-	2.945.675.405
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.603.026
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(174.634.069)
- Giảm khác	-	(71.603.026)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(71.603.026)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>5.132.270.783</b>	<b>4.169.860.917</b>	<b>5.835.557.920</b>	<b>223.287.307</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.360.976.926</b>
<b>Giá trị còn lại</b>												
Tại ngày đầu kỳ	30.120.724.270	7.038.733.750	2.857.486.431	26.736.368	-	-	-	-	-	-	-	40.043.680.820
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>29.590.175.249</b>	<b>6.898.975.856</b>	<b>1.989.194.838</b>	<b>54.600.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38.532.945.944</b>

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.084.307.307
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.084.307.307
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ chờ thanh lý:
- Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:
- Các thay đổi khác về tài sản cố định hữu hình:

**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 3 năm 2019

**9 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	01/01/2019		Trong kỳ		30/09/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	108.434.124.645	108.434.124.645	84.465.628.025	113.125.775.521	79.773.977.149	79.773.977.149
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(1)</sup>	44.326.124.645	44.326.124.645	59.561.069.601	73.911.217.097	29.975.977.149	29.975.977.149
- VCB chi nhánh Thành công	-	-	20.784.558.424	20.784.558.424	-	-
- Vay tổ chức, cá nhân khác <sup>(2)</sup>	64.108.000.000	64.108.000.000	4.120.000.000	18.430.000.000	49.798.000.000	49.798.000.000
	<b>108.434.124.645</b>	<b>108.434.124.645</b>	<b>84.465.628.025</b>	<b>113.125.775.521</b>	<b>79.773.977.149</b>	<b>79.773.977.149</b>

(1) Hợp đồng tín dụng số 01/2019/177867/HDDTD ngày 06/08/2019, với các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức tín dụng: 110 tỷ đồng;

+ Mục đích vay: Vay ngắn hạn bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh

+ Thời hạn vay: Đến hết ngày 25/07/2020

+ Lãi suất cho vay: Lãi suất tại thời điểm 30/09/2019 bình quân là 7,5%;

+ 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 6 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 3 năm 2019

**10 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	30/09/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
- Công ty CP TM sản xuất và Xây dựng 405	10.300.662.888	10.300.662.888	14.990.799.826	14.990.799.826
- Công ty CP Dịch vụ và quản lý đô thị HUD3S	1.917.343.394	1.917.343.394	1.917.343.394	1.917.343.394
- Công ty cổ phần Kaiiko	-	-	419.298.245	419.298.245
- Công ty CP Xây lắp và phát triển nhà HUD3.2	317.069.189	317.069.189	647.069.189	647.069.189
- Công ty CP Xây lắp và phát triển nhà HUD3.3	1.646.028.681	1.646.028.681	1.646.028.681	1.646.028.681
- Công ty CP Xây lắp và phát triển nhà HUD3.3	1.259.252.605	1.259.252.605	2.959.252.605	2.959.252.605
- Công ty CP Đầu tư và xây lắp Điện nước HUD3.1	75.665.800	75.665.800	1.568.246.238	1.568.246.238
- Phải trả các đối tượng khác	5.085.303.219	5.085.303.219	5.833.561.474	5.833.561.474
	<b>10.300.662.888</b>	<b>10.300.662.888</b>	<b>14.990.799.826</b>	<b>14.990.799.826</b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
- Công ty CP Xây lắp và phát triển nhà HUD3.2	1.646.028.681	1.646.028.681	6.592.825.769	6.592.825.769
- Công ty CP Xây lắp và phát triển nhà HUD3.3	1.646.028.681	1.646.028.681	1.646.028.681	1.646.028.681
- Công ty CP Đầu tư và xây lắp Điện nước HUD3.1	-	-	2.959.252.605	2.959.252.605
- Công ty CP Dịch vụ và Quản lý đô thị HUD3S	-	-	1.568.246.238	1.568.246.238
	<b>1.646.028.681</b>	<b>1.646.028.681</b>	<b>6.592.825.769</b>	<b>6.592.825.769</b>

**Mối quan hệ**

	30/09/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty con	1.646.028.681	1.646.028.681	6.592.825.769	6.592.825.769
Công ty con	1.646.028.681	1.646.028.681	1.646.028.681	1.646.028.681
Công ty liên kết	-	-	2.959.252.605	2.959.252.605
Công ty liên kết	-	-	1.568.246.238	1.568.246.238
	<b>1.646.028.681</b>	<b>1.646.028.681</b>	<b>6.592.825.769</b>	<b>6.592.825.769</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 NộiBáo cáo tài chính  
Cho quý 3 năm 2019**II . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ 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		3.587.027.003	8.105.515.634	11.364.088.567		328.454.070
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.286.244.466	-	4.644.297.019	4.859.832.518	1.501.779.965	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	761.401.113	802.572.194	1.490.613.410	-	73.359.897
	<b>1.286.244.466</b>	<b>4.348.428.116</b>	<b>13.552.384.847</b>	<b>17.714.534.495</b>	<b>1.501.779.965</b>	<b>401.813.967</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 3 năm 2019

**12 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/09/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn	69.762.336.977	77.073.248.625
- Kinh phí công đoàn	121.794.953	29.089.861
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	11.999.932.800	9.999.944.000
- Phải trả lãi vay	10.212.349.380	11.163.280.057
- Phải trả các đội chỉ phí các dự án, các công trình	29.859.864.522	38.642.573.709
- Phải trả tổ chức, cá nhân tiền nhận ủy thác đầu tư	1.368.000.000	1.368.000.000
- Phải trả đối tác tiền lãi thực hiện dự án 123 Tô Hiệu, Hà Đông	2.923.454.729	3.934.922.422
- Phải trả khác về các dự án	431.491.444	1.010.491.444
- Phải trả tiền bảo trì dự án HUD3 Tower, CT3 Linh Đàm, Hanel	12.672.735.771	10.689.739.498
- Phải trả tiền đặt cọc sửa chữa căn hộ	112.556.400	197.595.200
- Các khoản phải trả khác	60.156.978	37.612.434
	<u>69.762.336.977</u>	<u>77.073.248.625</u>

**13 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	99.999.440.000	53.947.807.106	29.361.257.226	183.308.504.332
Lãi trong kỳ trước	-	-	21.211.378.261	21.211.378.261
Phân phối lợi nhuận	-	(26.973.903.553)	(21.765.810.859)	(48.739.714.412)
Số dư cuối kỳ trước	<u>99.999.440.000</u>	<u>26.973.903.553</u>	<u>28.806.824.628</u>	<u>155.780.168.181</u>
Số dư đầu kỳ nay	99.999.440.000	26.973.903.553	28.806.824.628	155.780.168.181
Lãi/lỗ trong kỳ nay	-	-	16.871.496.181	16.871.496.181
Thù lao HĐQT	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	(15.110.615.263)	(15.110.615.263)
Số dư cuối kỳ nay	<u>99.999.440.000</u>	<u>26.973.903.553</u>	<u>30.567.705.546</u>	<u>157.541.049.099</u>

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

	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018
	VND	VND
a) Doanh thu		
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	109.013.791.986	4.520.726.395
Doanh thu hợp đồng xây dựng	17.423.431.773	65.687.989.026
- <i>Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ</i>	<i>17.423.431.773</i>	<i>65.687.989.026</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	969.289.668	460.548.475
	<u>127.406.513.427</u>	<u>70.669.263.896</u>
b) Doanh thu đối với các bên liên quan		

	Mối quan hệ	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018
		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 3 năm 2019**15 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	<u>Quý 3 năm 2019</u>	<u>Quý 3 năm 2018</u>
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	-	-
Hàng bán bị trả lại	-	-
Giảm giá hàng bán	181.666.364	-
	<u><b>181.666.364</b></u>	<u><b>-</b></u>

**16 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Quý 3 năm 2019</u>	<u>Quý 3 năm 2018</u>
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	96.158.249.226	1.658.395.485
Giá vốn hợp đồng xây dựng	16.559.379.667	61.971.657.169
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	1.224.305.815	-
	<u><b>113.941.934.708</b></u>	<u><b>63.630.052.654</b></u>

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

	<u>Quý 3 năm 2019</u>	<u>Quý 3 năm 2018</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	348.943.817	188.107.472
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lãi thoái vốn công ty HUD3.1; HUD3S	1.220.000.000	-
	<u><b>1.568.943.817</b></u>	<u><b>188.107.472</b></u>

**18 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 3 năm 2019</u>	<u>Quý 3 năm 2018</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.351.411.328	1.302.878.443
Dự phòng đầu tư tài chính	-	-
	<u><b>2.351.411.328</b></u>	<u><b>1.302.878.443</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 3 năm 2019**19 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Quý 3 năm 2019</u>	<u>Quý 3 năm 2018</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	164.510.928	81.613.128
Chi phí nhân công	2.139.747.283	2.160.134.411
Chi phí khấu hao tài sản cố định	751.379.124	583.431.374
Thuế, phí, lệ phí	62.049.977	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	133.644.912	84.174.001
Chi phí khác bằng tiền	474.924.753	704.521.700
	<u><u>3.726.256.977</u></u>	<u><u>3.613.874.614</u></u>

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

	<u>Quý 3 năm 2019</u>	<u>Quý 3 năm 2018</u>
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	(1.244.881.791)	(1.017.171.702)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(2.107.568.951)	(4.458.016.648)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ	<u>1.850.670.777</u>	<u>2.250.073.927</u>
Thuế TNDN còn phải nộp đến cuối kỳ	<u><u>(1.501.779.965)</u></u>	<u><u>(3.225.114.423)</u></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 3 năm 2019**21 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KÊ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 3/2019 đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

**22 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

	Mối quan hệ	30/09/2019	01/01/2018
		VND	VND
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	7.858.618.485	8.394.801.576
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	Cùng công ty mẹ	-	-
<b>Ứng trước cho người bán</b>			
Công ty CP Xây lắp và phát triển nhà HUD3.2	Công ty con	1.427.295.484	2.747.376.853
Công ty CP Dịch vụ và Quản lý đô thị HUD3S	Công ty liên kết	-	-
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	Công ty liên kết	-	460.249.000


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

Doanh thu thuần quý 3/2019 đạt 127,2 tỷ, tăng 44,5 % so với cùng kỳ (doanh thu quý 3/2018 đạt 70,7 tỷ). Doanh thu tăng trong kỳ là do Công ty ghi nhận được doanh thu của Dự án Hanel số 60 Nguyễn Đức Cảnh, một số công trình quyết toán bàn giao cho Chủ đầu tư. Đây là yếu tố làm cho doanh thu tăng so với quý 2 năm 2018

Lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2019 của Công ty đạt 6,2 tỷ tăng 69,9% so với quý 3/2018, do Công ty ghi nhận được lợi nhuận đầu tư của dự án Hanel số 60 Nguyễn Đức Cảnh. Vì vậy làm cho lợi nhuận tăng so với cùng kỳ năm 2018.

**24 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, đã được Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam kiểm toán.



Lại Huy Mạnh  
Người lập



Trịnh Duy Hoàn  
Kế toán trưởng



Dinh Hoàng Tùng  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 22 tháng 10 năm 2019