

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1**

Số: 172/CV-HUD1

V/v Công bố Báo cáo tài chính Hợp Nhất  
Quý III/2023

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2023

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

**1. Tên công ty: Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1**

2. Mã chứng khoán: HU1

3. Trụ sở chính: Số 168 Giải Phóng, Thanh Xuân, Hai Bà Trưng, Hà Nội

4. Điện thoại: 024.38687557

Fax: 024.38686557

**5. Nội dung thông tin công bố:**

Công bố thông tin Báo cáo Tài chính Hợp nhất Quý III/2023

6. Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty:  
[www.hud1.com.vn](http://www.hud1.com.vn) (mục quan hệ cổ đông).

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

*Tài liệu đính kèm:*

- Báo cáo Tài chính Hợp nhất Quý III/2023.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu VT, HDQT.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN  
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**Lương Công Tú**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2023**

---

Hà Nội, tháng 10 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Đơn vị tính: VND)

MS	TÀI SẢN	TM	30/09/2023	1/1/2023
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>533.871.791.899</b>	<b>613.620.536.498</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>10.789.665.986</b>	<b>12.065.513.471</b>
111	Tiền	5	10.789.665.986	12.065.513.471
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>6.230.000.000</b>	<b>14.530.000.000</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		6.230.000.000	14.530.000.000
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>387.499.910.185</b>	<b>460.306.107.179</b>
131	Phải thu khách hàng	7	145.990.846.741	208.181.179.195
132	Trả trước cho người bán	8	69.230.491.716	51.696.448.237
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
136	Phải thu ngắn hạn khác	9	173.585.487.654	201.735.395.673
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.306.915.926)	(1.306.915.926)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>		<b>106.641.855.525</b>	<b>108.104.676.282</b>
141	Hàng tồn kho	10	106.641.855.525	108.104.676.282
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>22.710.360.203</b>	<b>18.614.239.566</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		2.848.029.415	205.960.000
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		19.008.223.134	17.914.790.529
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		854.107.654	493.489.037
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>107.795.968.731</b>	<b>88.788.426.048</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
213	Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc		-	-
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>4.736.229.386</b>	<b>587.883.273</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	12	4.736.229.386	587.883.273
222	Nguyên giá		26.952.389.241	21.833.335.047
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(22.216.159.855)	- 21.245.451.774
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>		<b>-</b>	<b>2.876.455.262</b>
231	Nguyên giá		-	3.503.011.269
232	Giá trị hao mòn lũy kế		-	(626.556.007)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>89.706.450.566</b>	<b>71.970.798.734</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		89.073.860.027	71.970.798.734
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		632.590.539	-
<b>250</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>13.353.288.779</b>	<b>13.353.288.779</b>
251	Đầu tư vào công ty con		-	-
252	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		353.288.779	353.288.779
253	Đầu tư khác vào công cụ vốn		13.000.000.000	13.000.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	-
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	15	-	-
<b>280</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>641.667.760.630</b>	<b>702.408.962.546</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Đơn vị tính: VND)

MS	NGUỒN VỐN	TM	30/09/2023	1/1/2023
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>488.772.123.206</b>	<b>549.723.852.847</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>356.272.123.206</b>	<b>549.723.852.847</b>
311	Phải trả cho người bán ngắn hạn	16	81.613.113.752	219.967.948.329
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	18.628.542.045	31.527.691.068
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	34.436.521.834	35.200.596.041
314	Phải trả người lao động		913.090.700	1.356.280.700
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	19	2.847.203.930	15.089.932.433
319	Phải trả ngắn hạn khác	20	111.369.538.081	148.988.195.971
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	105.488.895.886	96.389.839.299
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	Quỹ khen thưởng phúc lợi		975.216.978	1.203.369.006
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>132.500.000.000</b>	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	Phải trả dài hạn khác		-	-
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		132.500.000.000	-
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>152.895.637.424</b>	<b>152.685.109.699</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	22	<b>152.895.637.424</b>	<b>152.685.109.699</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu		100.000.000.000	100.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		100.000.000.000	100.000.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần		23.300.417.000	23.300.417.000
415	Cổ phiếu quỹ		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển		5.307.759.185	5.307.759.185
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		12.297.624.478	12.102.522.113
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		12.289.657.632	8.305.980.969
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		7.966.846	3.796.541.144
<b>430</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		-	-
<b>440</b>	<b>Lợi ích của cổ đông thiểu số</b>		<b>11.989.836.761</b>	<b>11.974.411.401</b>
<b>450</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>641.667.760.630</b>	<b>702.408.962.546</b>

Người lập

PT. Phòng TCKT

P. Tổng giám đốc





Vũ Thị Hồng Liễu

Lê Thanh Hải

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Đơn vị tính: VND)

CHỈ TIÊU	TM	Từ 01/07/2023 đến		Từ 01/01/2023 đến		Từ 01/01/2022 đến	
		30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2022
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	4.716.109.870	124.027.085.100	110.180.128.100	427.992.031.247	-	
Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	93.169.918	-	-	
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.716.109.870	124.027.085.100	110.086.958.182	427.992.031.247	-	
Giá vốn hàng bán	24	4.272.540.401	117.853.862.529	103.152.720.237	409.779.809.088	-	
Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ		443.569.469	6.173.222.571	6.934.237.945	18.212.222.159	-	
Doanh thu hoạt động tài chính	25	97.443.205	134.427.583	506.252.952	462.575.063	-	
Chi phí tài chính	25	118.396.776	1.143.376.520	3.326.115.635	4.009.210.061	-	
Trong đó: Chi phí lãi vay		118.396.776	1.143.376.520	3.326.115.635	4.009.210.061	-	
Chi phí bán hàng		-	-	-	-	-	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	459.096.346	3.664.130.680	3.990.189.226	9.935.985.106	-	
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(36.480.448)	1.500.142.954	124.186.036	4.729.602.055	-	
Thu nhập khác	27	63.636.364	-	63.636.364	-	-	
Chi phí khác	27	9.106.389	2.154.535	20.199.222	40.193.127	-	
Lợi nhuận khác		54.529.975	(2.154.535)	43.437.142	(40.193.127)	-	
Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, LD		-	-	-	-	-	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		18.049.527	1.497.988.419	167.623.178	4.689.408.928	-	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		5.817.160	626.717.764	37.950.456	1.493.987.073	-	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-	-	6.437.803	-	
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		12.232.367	871.270.655	129.672.722	3.195.421.855	-	
Lợi ích của cổ đông thiểu số		4.265.521	99.845.421	21.330.478	221.851.624	-	
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		7.966.846	771.425.234	108.342.244	2.973.570.231	-	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		0,8	77	77	297	-	

Người lập

PT. Phòng TCKT

*[Signature]*

*[Signature]*  
PHÓ PT<sub>4</sub> PHÒNG TCKT  
Đỗ Thị Hồng Liễu



Lê Thanh Hải

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Đơn vị tính: VND).

TT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước
<b>I</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	144.067.301.380	171.342.969.589
2	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02	(181.440.743.025)	(46.655.388.368)
3	Tiền chi trả cho người lao động	03	(969.045.311)	(622.714.006)
4	Tiền chi trả lãi vay	04	(7.721.135.381)	(2.013.767.688)
5	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(1.012.810.685)	(1.503.174.754)
6	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	48.473.004.790	7.547.066.041
7	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(75.318.252.258)	(96.837.211.021)
8	Tiền thu từ lãi tiền gửi		-	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(73.921.680.490)</b>	<b>31.257.779.793</b>
<b>II</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH 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	-	(900.000.000)
6	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	8.300.000.000	-
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	506.252.952	241.185.472
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>8.806.252.952</b>	<b>(658.814.528)</b>
<b>III</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	132.500.000.000	-
4	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(66.660.419.947)	(25.476.768.126)
5	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>65.839.580.053</b>	<b>(25.476.768.126)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>724.152.515</b>	<b>5.122.197.139</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>10.065.513.471</b>	<b>12.143.733.443</b>
	<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>10.789.665.986</b>	<b>17.265.930.582</b>

Người lập

PT. Phòng TCKT

P. Tổng giám đốc





Vũ Thị Hồng Liễu

Lê Thanh Hải

## 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD1 (gọi tắt là “Công ty”) trước đây là Công ty Xây lắp và Phát triển nhà số 1 thuộc Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị, được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD1 theo Quyết định số 1636/QĐ-BXD ngày 03 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003442 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 02 tháng 01 năm 2004. Thay đổi lần 8 ngày 16/07/2021.

Tên giao dịch của Công ty là HUD1 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY, tên viết tắt là: HUD1

Trụ sở Công ty tại số 168 đường Giải Phóng, Phương Liệt, Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

### Các Công ty con

Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101  
Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD1.02

### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động kinh doanh chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Đăng ký kinh doanh bao gồm: Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị và khu công nghiệp; Thi công xây lắp các loại công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, đường dây và trạm biến thế điện, công trình kỹ thuật hạ tầng trong các khu đô thị, khu công nghiệp, thi công lắp đặt thiết bị kỹ thuật công trình, hệ thống cứu hỏa, trang trí nội ngoại thất các công trình xây dựng. Sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, công nghệ xây dựng. Xuất khẩu lao động, xuất khẩu xây dựng. Tư vấn, thiết kế các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi. Kinh doanh các ngành nghề khác phù hợp với quy định của pháp luật

Trong năm, hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là Đầu tư kinh doanh nhà, khu đô thị, thi công xây lắp các loại công trình dân dụng, công nghiệp.

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

### Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

### Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau. Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
**MẪU B 09 - DN/HN**

**3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp)**

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm.

**4. ÁP DỤNG CÁC CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam có liên quan và Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006, thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 Hướng dẫn sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán Doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

**5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**Ước tính kế toán**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có khả năng thanh khoản cao có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng hoặc ít hơn.

**Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi**

Các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá trị ghi nhận ban đầu trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn từ 3 tháng đến 3 năm so với thời hạn thanh toán ghi trên hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, các cam kết nợ hoặc được trích lập cho các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản, hay các khó khăn tương tự.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
**MẪU B 09 - DN/HN**

**5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. 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.

Hàng tồn kho được kế toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

**Tài sản cố định hữu hình và hao mòn**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. (nếu áp dụng)

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

<b><u>Nhóm tài sản</u></b>	<b><u>Thời gian khấu hao (Năm)</u></b>
Nhà xưởng, vật kiến trúc	06 - 50
Máy móc, thiết bị	02 - 07
Phương tiện vận tải	07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình chủ yếu thể hiện giá trị quyền sử dụng đất lâu dài và có thời hạn của các lô đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất, quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

MẪU B 09 - DN/HN

**5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Các khoản đầu tư chứng khoán**

Các khoản Đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản Đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản Đầu tư chứng khoán.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản Đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá Đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá Đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản Đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**Các khoản trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng phục vụ thi công và công tác quản lý, được phân bổ trong nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

**Các khoản phải trả**

Các khoản phải trả người bán và phải trả khác không chịu lãi và được phản ánh theo giá trị ghi nhận ban đầu.

**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở thông báo lãi của Ngân hàng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Hợp đồng xây dựng**

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

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

Việc xác định doanh thu của Hợp đồng xây dựng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và các yếu tố không chắc chắn được giải quyết.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
**MẪU B 09 - DN/HN**

Lãi, lỗ thực tế của mỗi công trình thường chỉ được xác định đúng khi công trình đã hoàn thành, giá trị công trình đã được quyết toán và lãi, lỗ đối với phần khối lượng hoàn thành trong từng năm có thể chưa phản ánh đúng thực tế hoạt động kinh doanh của năm đó.

**5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho cổ đông.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hay sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực từ ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% trên thu nhập chịu thuế đối với hoạt động kinh doanh thông thường.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
**MẪU B 09 - DN/HN**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Tập đoàn có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**6. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>30/09/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Tiền mặt	8.102.123.791	6.933.281.696
Tiền gửi Ngân hàng	2.687.542.195	5.132.231.775
Các khoản tương đương tiền	-	-
<b>Tổng</b>	<b>10.789.665.986</b>	<b>12.065.513.471</b>

**6A. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<b>30/09/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.230.000.000	14.530.000.000
<b>Tổng</b>	<b>6.230.000.000</b>	<b>14.530.000.000</b>

- Đầu tư tài chính ngắn hạn là khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn tại ngân hàng BIDV Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1  
Báo cáo tài chính hợp nhất – Quý III năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
**MẪU B 09 - DN/HN**

**7. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	<b>30/09/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Công ty VNF1	85.544.082	584.070.902
Công ty TNHH Hoàng Gia	6.686.059.790	6.686.059.790
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	52.533.907.427	53.110.005.767
Công ty CP xi măng Sông Thao	156.896.712	156.896.712
Công ty HUD9	759.614.890	759.614.890
Công ty Cổ phần Xây dựng và PT CSHT số 9 Hà	19.899.229.436	12.918.382.255
Công ty TNHH MTV BĐS Hoa Đất	-	23.359.610.711
Phải thu của khách hàng mua nhà	14.411.935.868	24.563.991.090
Các khách hàng khác	51.457.658.536	86.042.547.078
<b>Tổng</b>	<b>145.990.846.741</b>	<b>208.181.179.195</b>

**8. Trả trước cho người bán**

	<b>30/09/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Công ty CP xây dựng HUD101	9.992.528.740	9.513.547.286
Công ty CP Đầu tư và XD HUD1.02	34.306.714.406	35.312.716.854
Phải trả NCC Gói thầu CV-A2.7 Nam Định	21.206.635.032	-
Người bán khác	3.724.613.538	6.870.184.097
<b>Tổng</b>	<b>69.230.491.716</b>	<b>51.696.448.237</b>

**9. Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>30/09/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Chi phí hoạt động các BDH dự án	3.384.709.139	3.384.709.139
Bảo hiểm xã hội, y tế	1.014.755.247	1.086.902.105
Phải thu khác	28.655.574.031	57.840.177.582
Tạm ứng	140.530.449.237	139.423.606.847
<b>Tổng</b>	<b>173.585.487.654</b>	<b>201.735.395.673</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUDI  
Báo cáo tài chính hợp nhất – Quý III năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)  
MẪU B 09 - DN/HN

10. Hàng tồn kho

	30/09/2023	1/1/2023
	(VND)	(VND)
Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	106.641.855.525	108.104.676.282
<b>Tổng</b>	<b>106.641.855.525</b>	<b>108.104.676.282</b>

10A. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	30/09/2023	1/1/2023
	(VND)	(VND)
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	89.073.860.027	71.970.798.734
<b>Tổng</b>	<b>89.073.860.027</b>	<b>71.970.798.734</b>

11. Chi phí trả trước ngắn hạn/ dài hạn:

	30/09/2023	1/1/2023
	(VND)	(VND)
Chi phí công cụ, dụng cụ	-	-
Chi phí khác và CCDC chờ phân bổ	2.848.029.415	205.960.000
<b>Tổng</b>	<b>2.848.029.415</b>	<b>205.960.000</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1  
Báo cáo tài chính hợp nhất – Quý III năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)  
MẪU B 09 - DN/HN

12. Tài sản cố định hữu hình:

Từ ngày 01/01 đến 30/09/2023	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<i>Nguyên giá</i>					
Tại ngày 01 tháng 01	11.059.423.852	2.758.953.872	6.104.632.413	1.910.324.910	21.833.335.047
Tăng trong kỳ	3.503.011.269	-	-	37.898.000	5.119.054.194
Mua trong năm		-	-	37.898.000	37.898.000
XDCB hoàn thành	3.503.011.269	-	-	-	3.503.011.269
Tăng khác	1.578.144.925				1.578.144.925
Tại ngày 30 tháng 09	<u>16.140.580.046</u>	<u>2.758.953.872</u>	<u>6.104.632.413</u>	<u>1.948.222.910</u>	<u>26.952.389.241</u>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Tại ngày 01 tháng 01	11.021.257.963	2.758.953.872	6.104.632.413	1.360.607.526	21.245.451.774
Tăng trong kỳ	876.645.665	-	-	94.062.416	970.708.081
Khấu hao trong kỳ	876.645.665			94.062.416	970.708.081
Tại ngày 30 tháng 09	<u>11.897.903.628</u>	<u>2.758.953.872</u>	<u>6.104.632.413</u>	<u>1.454.669.942</u>	<u>22.216.159.855</u>
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày 01 tháng 01	<u>38.165.889</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>549.717.384</u>	<u>587.883.273</u>
Tại ngày 30 tháng 09	<u>4.242.676.418</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>493.552.968</u>	<u>4.736.229.386</u>

Lý do tăng (giảm) tài sản:

\* Nguyên giá TSCĐ

1-Tăng:

2-Giảm:

\* Giá trị hao mòn

1- Tăng:

- Trích khấu hao tài sản cố định trong kỳ sản xuất tính vào giá thành từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 là: 970.708.081 đồng.

2-Giảm:

13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

	30/09/2023 (VND)	1/1/2023 (VND)
Công ty Cổ phần kiến trúc và xây dựng CIC DECOR	353.288.779	353.288.779
Công ty TNHH Đại Thiên Lộc (*)	13.000.000.000	13.000.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính		
<b>Tổng</b>	<u>13.353.288.779</u>	<u>13.353.288.779</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
**MẪU B 09 - DN/HN**

Tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần kiến trúc và xây dựng CIC DECOR là 5 tỷ đồng, Công ty HUD1 sở hữu 20% vốn điều lệ theo cam kết, tương đương 1 tỷ đồng.

(\*) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/HĐHTĐT ngày 19/5/2010 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1 và Công ty TNHH Đại Thiên Lộc hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng và kinh doanh dự án Trạm dừng nghỉ xe đường dài Đại Thiên Lộc. Theo hợp đồng Công ty góp vốn kinh doanh bằng tiền mặt với số vốn góp là 30 tỷ đồng.

**14. Đầu tư dài hạn khác**

	<b>30/09/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Công ty TNHH Đại Thiên Lộc (*)	13.000.000.000	13.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>13.000.000.000</b>	<b>13.000.000.000</b>

**15. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>30/09/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Phải trả nhà cung cấp dự án 176	44.207.483.253	164.398.527.106
Phải trả các đối tượng khác	37.405.630.499	55.569.421.223
<b>Tổng</b>	<b>81.613.113.752</b>	<b>219.967.948.329</b>

**16. Người mua trả tiền trước:**

	<b>30/09/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
TCT Đầu tư phát triển nhà và đô thị	8.294.920.944	8.294.920.944
Cong ty BDS Quang Chung	-	9.419.695.352
BQLDA phát triển tỉnh Khánh Hòa	3.042.581.220	4.534.125.425
Khách hàng trả trước tiền mua nhà	114.420.101	1.240.249.198
Người mua khác	7.176.619.780	8.038.700.149
<b>Tổng</b>	<b>18.628.542.045</b>	<b>31.527.691.068</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
**MẪU B 09 - DN/HN**

**17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước:**

	<b>30/09/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Thuế giá trị gia tăng hàng nội địa	32.807.779.793	32.986.210.805
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.148.142	668.453.475
Thuế thu nhập cá nhân	82.810.280	7.148.142
Các khoản phải nộp khác	1.538.783.619	1.538.783.619
Các loại thuế khác	-	-
<b>Tổng</b>	<b>34.436.521.834</b>	<b>35.200.596.041</b>

**18. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>30/09/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Trích trước chi phí thi công công trình	2.628.836.000	12.224.905.835
Trích trước chi phí lãi vay	218.367.930	218.367.930
Chi phí phải trả ngắn hạn khác		2.646.658.668
<b>Tổng</b>	<b>2.847.203.930</b>	<b>15.089.932.433</b>

**19. Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>30/09/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
- Bảo hiểm xã hội; BHYT, BHTN, KPCĐ	674.298.105	1.089.777.872
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	110.695.239.976	147.898.418.099
<i>Phải trả các đội thi công</i>	64.175.389.874	75.283.131.372
<i>Tạm thu phí bảo trì dự án 176 Định Công</i>	37.799.371.367	38.721.040.280
<i>Các khoản phải trả khác</i>	8.720.478.735	33.894.246.447
<b>Tổng</b>	<b>111.369.538.081</b>	<b>148.988.195.971</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
**MẪU B 09 - DN/HN**

**20. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn:**

	<b>30/09/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Ngân hàng BIDV Hà Nội	94.071.283.545	90.885.791.467
Ngân hàng MSB	8.017.612.341	2.104.047.832
Vay khác	3.400.000.000	3.400.000.000
Vay các đối tác khác	132.500.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>237.988.895.886</b>	<b>96.389.839.299</b>

**21. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn:**

	<b>30/09/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Vay đối tác	132.500.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>132.500.000.000</b>	<b>-</b>

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội gồm 02 hợp đồng sau:

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/135016/HĐTD ngày 09/11/2022. Với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa là 200 tỷ đồng trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán, phát hành L/C tối đa tại mọi thời điểm là 60 tỷ đồng, bao gồm hạn mức thẻ tín dụng doanh nghiệp là 300 triệu đồng. Thời hạn vay theo từng Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, thời hạn rút vốn của Hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2023. Lãi suất cho vay được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, ngân hàng được điều chỉnh lãi suất đột xuất do yêu cầu biến động lãi suất phù hợp với cơ chế điều hành của lãi suất ngân hàng trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của pháp luật. Kỳ hạn trả nợ lãi được xác định tại Hợp đồng tín dụng cụ thể. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp.

-Tài sản thế chấp gồm: Phương tiện vận tải và tài sản là quyền sử dụng đất của bên thứ ba

+ Thế chấp bằng TS của bên vay: Xe Toyota Innova 30X-6803, Xe Toyota Innova 29A-484.36, xe ô tô Toyota Corolla 29A-298.41, xe Toyota Corolla 29A-298.42; xe Ô tô Toyota Camry BKS: 29A-582.57, cần trục tháp Zoomlion TCN5013B-6; chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản số 02/135016/2014/HĐTC ngày 24/12/14.

+ Thế chấp bằng tài sản bên thứ 3: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ phòng số 612, CT3-1, KĐT Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại căn hộ số 20 dãy A, lô số 1, Khu đô thị mới Trung Yên, Trung Hòa, Cầu Giấy,

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN/HN**

Hà Nội; Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại căn hộ B1503 thuộc tổ hợp văn phòng, TM & chung cư cao cấp Golden Palace, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.

+ Tài sản đảm bảo bổ sung: Tài sản gắn liền trên đất tại trụ sở làm việc số 168 Giải phóng; xe Ô tô Toyota Camry BKS: 29U-1836; xe Ô tô Toyota Camry BKS: 29U-0190.

(2) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt nam – Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng số 01/2022/1619316/HĐTD ngày 20/10/2022, hạn mức 60 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán và mở L/C trừ ký quỹ tối đa tại mọi thời điểm là 35 tỷ đồng. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Thời hạn hợp đồng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Biện pháp đảm bảo là các hợp đồng cầm cố tiền gửi, cầm cố tài sản, thế chấp quyền tài sản, thế chấp tài sản giữa ngân hàng và công ty; hợp đồng cầm cố tài sản bên thứ 4, hợp đồng thế chấp BĐS giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Đức Khương; Hợp đồng cầm cố tiền gửi giữa Ngân hàng với ông Phạm Văn Khắc và bà Nguyễn Thị Thu Trang; Hợp đồng cầm cố tiền gửi giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Trung Hùng và bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh. lãi suất được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chính sách lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

Ngoài ra còn các hợp đồng tín dụng của ngân hàng MSB và vay đối tác như sau:

(1): Hợp đồng tín dụng số SGD.53684.01268/2022/HĐTD ngày 22/06/2022 với ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp. Hạn mức tín dụng: 150.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: từ ngày ký hợp đồng đến 10/05/2023. Hạn mức tín dụng được cấp theo hợp đồng này không có tài sản đảm bảo, trừ trường hợp hai bên có thoả thuận khác.

(2): Hợp đồng vay vốn số 02 HDVT/HURI-HUD1 ngày 05/06/2023 với Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Nội (HURI). Số tiền vay: 63.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Phục vụ sản xuất kinh doanh của bên Vay. Thời hạn vay: 6 tháng kể từ ngày nhận nợ lần cuối cùng lũy kế bằng đủ số tiền vay. Lãi suất: 6%/năm. Theo Khế ước nhận nợ ngày 30/06/2023, bên Vay đã được giải ngân đủ số vốn vay, ngày đến hạn và trả nợ gốc và lãi vay là ngày 30/12/2023. Tài sản đảm bảo: Tín chấp.

- Hợp đồng vay vốn số 01 HDVT/HURI-HUD1 ngày 05/06/2023 với Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Nội (HURI). Số tiền vay: 41.500.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Phục vụ sản xuất kinh doanh của bên Vay. Thời hạn vay: 6 tháng kể từ ngày nhận nợ lần cuối cùng lũy kế bằng đủ số tiền vay. Lãi suất: 6%/năm. Theo Khế ước nhận nợ ngày 17/05/2023, bên Vay đã được giải ngân đủ số vốn vay, ngày đến hạn và trả nợ gốc và lãi vay là ngày 17/11/2023. Tài sản đảm bảo: Tín chấp.

(3): Khoản vay các cá nhân là cán bộ nhân viên Công ty HUD1, lãi suất 0%. TSDB: Tín chấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN/HN

**VỐN CHỦ SỞ HỮU**

22.

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2022	100.000.000.000	23.300.417.000	-	5.307.759.185	8.305.980.969	11.832.021.008	148.746.178.162
Tăng trong năm	-	-	-	-	3.796.541.144	142.390.393	3.938.931.537
Tăng trong năm	-	-	-	-	3.796.541.144	142.390.393	3.938.931.537
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>23.300.417.000</b>	<b>-</b>	<b>5.307.759.185</b>	<b>12.102.522.113</b>	<b>11.974.411.401</b>	<b>152.685.109.699</b>
Số dư tại 01/01/2023	100.000.000.000	23.300.417.000	-	5.307.759.185	12.102.522.113	11.974.411.401	152.685.109.699
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	195.102.365	15.425.360	210.527.725
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	108.342.244	21.330.478	129.672.722
Tăng khác	-	-	-	-	86.760.121	(5.905.118)	80.855.003
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 30/09/2023</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>23.300.417.000</b>	<b>-</b>	<b>5.307.759.185</b>	<b>12.297.624.478</b>	<b>11.989.836.761</b>	<b>152.895.637.424</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

MẪU B 09 - DN/HN

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

Cổ đông	Theo Giấy chứng nhận ĐKKD			Vốn góp thực tế	
	Cổ phần	Số tiền (VNĐ)	Tỷ lệ	Số tiền (VNĐ)	Tỷ lệ
Ông Vũ Nhật Tuấn	5.100.000	51.000.000.000	51%	51.000.000.000	51%
Cổ đông khác	4.900.000	49.000.000.000	49%	49.000.000.000	49%
<b>Tổng</b>	<b>10.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>100%</b>

- Ngày 16/3/2022, Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị - HUD đã thoái toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng HUD1 cho cá nhân Ông Vũ Nhật Tuấn.

- Báo cáo về ngày trở thành cổ đông lớn của Ông Vũ Nhật Tuấn về việc thực hiện thông tin ngày 18/03/2022: Số lượng cổ phiếu sở hữu sau khi trở thành cổ đông lớn là 5.100.000 cổ phiếu, chiếm 51% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của HU1

**23. DOANH THU**

	Từ ngày 01/07 đến ngày 30/09/2023 (VNĐ)
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.153.988.711
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.105.587.122
Doanh thu khác	456.534.037
<b>Tổng</b>	<b>4.716.109.870</b>
Các khoản giảm trừ	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>4.716.109.870</b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Từ ngày 01/07 đến ngày 30/09/2023 (VNĐ)
Giá vốn xây lắp	1.071.292.284
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.881.674.291
Giá vốn khác	319.573.826
<b>Tổng</b>	<b>4.272.540.401</b>
Các khoản giảm trừ	-
<b>Giá vốn</b>	<b>4.272.540.401</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN/HN

25. Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính

Từ ngày 01/07 đến  
ngày 30/09/2023  
(VND)

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Lãi tiền gửi, tiền cho vay

97.443.205

**Tổng**

**97.443.205**

**Chi phí tài chính**

Chi phí lãi vay

118.396.776

**Tổng**

**118.396.776**

**Thu nhập tài chính - thuần**

**(20.953.571)**

26. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Từ ngày 01/07 đến  
ngày 30/09/2023  
(VND)

Chi phí nhân viên quản lý

81.000.000

Chi phí vật liệu quản lý

-

Chi phí đồ dùng văn phòng

-

Chi phí khấu hao tài sản cố định

27.168.921

Thuế, phí và lệ phí

66.000

Chi phí dự phòng

-

Chi phí dịch vụ mua ngoài

221.768.699

Chi phí bằng tiền khác

129.092.726

**Tổng**

**459.096.346**

27. Thu nhập khác, chi phí khác

Từ ngày 01/07 đến  
ngày 30/09/2023  
(VND)

**Thu nhập khác**

**63.636.364**

Thu nhập từ cho thuê công cụ dụng cụ

-

Thu nhập khác

63.636.364

**Tổng**

**63.636.364**

**Chi phí khác**

-

Các khoản khác

9.106.389

**Tổng**

**9.106.389**

**Thu nhập khác - thuần**

**54.529.975**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN/HN

28. Chi phí thuế TNDN hiện hành

Từ ngày 01/07 đến  
 ngày 30/09/2023  
 (VND)

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.817.160
	<b>5.817.160</b>

29. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Kỳ hoạt động từ 01/07/23 đến 30/09/2023	Kỳ hoạt động từ 01/07 đến 30/09/2022
<b>Giao dịch bán hàng</b>				
Công ty Cổ phần xây dựng HUD101	Công ty con	Thi công xây dựng	8.641.994	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1.02	Công ty con	Bán thanh lý TS		
<b>Giao dịch mua hàng</b>				
Công ty Cổ phần xây dựng HUD101	Công ty con	Thi công xây dựng	200.000.000	15.039.360.808
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1.02	Công ty con	Bán thanh lý TS	109.090.909	(6.103.512)
<b>Số dư với các bên liên quan</b>				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/09/2023 VNĐ	30/09/2022 VNĐ
<b>a. Các khoản phải thu</b>				
Công ty Cổ phần xây dựng HUD101	Công ty con	Trả trước cho người bán	9.997.202.879	9.513.547.286
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1.02	Công ty con	Trả trước cho người bán	34.306.714.406	35.312.716.854
<b>b. Các khoản phải trả</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101	Công ty con	Thi công xây dựng	4.329.699.096	8.744.495.994

30. CÔNG TY CON

Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101 là Công ty cổ phần được thành lập mới và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam ban hành ngày 29/11/2005. Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101 có trụ sở tại P404 B1 Chung cư SKY CENTRAL, 176 Định Công, P Định Công, Q. Hoàng Mai, Hà Nội, ngành nghề kinh doanh là đầu tư và xây dựng. Tổng vốn điều lệ là 10.600.000.000 đồng, trong đó phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 chiếm 51% vốn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

MẪU B 09 - DN/HN

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1.02 là Công ty con được thành lập theo Quyết định số 48/QĐ-HĐQT ngày 18/9/2008 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 trên cơ sở chuyển đổi Chi nhánh của Công ty tại thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1.02 có vốn điều lệ là 25.000.000.000 đồng, trong đó phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 chiếm 51% vốn điều lệ

**31. GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH.**

Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ hợp nhất Quý III năm 2023 là 7.966.846 đồng, lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ hợp nhất Quý III năm 2022 là: 771.425.234 đồng. Như vậy, lợi nhuận sau thuế hợp nhất Quý III năm 2023 giảm rất nhiều so với cùng kỳ năm 2022. Nguyên nhân chủ yếu là do khó khăn của thị trường bất động sản nói chung và hoạt động xây lắp nói riêng nên nguồn việc làm trong quý III/2023 của Công ty mẹ và các công ty con tiếp tục giảm nhiều; doanh thu thấp, chi phí quản lý cao dẫn đến hiệu quả SXKS không cao. Đó là những nguyên nhân chính dẫn đến lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty Mẹ Quý III/2023 giảm so với cùng kỳ năm trước.

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

Người lập

PT. Phòng TCKT

P. Tổng giám đốc



Vũ Thị Hồng Liễu

Lê Thanh Hải