BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP

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

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 – 6
Báo cáo Tài chính riêng đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán riêng	7 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 – 38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần AAV Group trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần AAV Group (được đổi tên từ Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0800819038 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2010, thay đổi lần thứ 16 ngày 17 tháng 08 năm 2022.

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: AAV Group Joint Stock Company.

Tên công ty viết tắt: AAV GROUP

Địa chỉ trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

Công ty có các Chi nhánh và điểm kinh doanh sau :

- Sàn giao dịch Bất động sản Hải Dương tại Số 06, đường Hồng Quang, phường Quang Trung, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.
- Chi nhánh Hà Nội tại Số 19 Bà Triệu, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.
- Điểm kinh doanh tại Hà Nội – Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc tại phòng 9.1, tầng 9, tòa nhà Vinaconex-9, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 689.876.610.000 VND (Sáu trăm tám mươi chín tỷ, tám trăm bảy mươi sáu triệu, sáu trăm mười nghìn đồng), tương đương 68.987.661 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng. Cổ phiếu của công ty có mã giao dịch là AAV và được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hà Nội (HNX).

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN

Ngày 02 tháng 03 năm 2024, Hội đồng quản trị đã thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn cho đợt phát hành chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị Quyết số 0510-2/2021/NQ/HĐQT-VTSR bằng Nghị Quyết số 02.03/2024/NQ/HĐQT-AAV. Toàn bộ số tiền thu hồi được là 160 tỷ đồng đã được Công ty gửi tiết kiệm tại ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam- Chi nhánh Đông Hải Dương với kỳ hạn 6 tháng.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng ngoài sự kiên nêu trên Công ty không còn sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Phạm Quang Khánh	Chủ tịch HĐQT – Đại diện Pháp luật	
Ông Phạm Mạnh Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	
Ông Phan Văn Hải	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 21/04/2023.
Ông Phạm Mạnh Hùng	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 21/04/2023.

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Phan Văn Hải	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10/01/2023.
Ông Nguyễn Văn Chuyên	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10/1/2023.
Bà Trần Thu Hương	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên Ban Kiểm soát công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Phạm Văn Hiên	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Đặng Hồng Đức	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa	Thành viên Ban kiểm soát

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần AAV Group đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định những vấn đề sau đây:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Công ty tiếp tục hoạt động và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của mình trong năm tài chính tiếp theo;
- Kể từ ngày kết thúc kỳ hoạt động đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng, chúng tôi khẳng định rằng không phát sinh bất kỳ một sự kiện nào có thể ảnh hưởng đáng kể đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng và ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty cho năm tài chính tiếp theo.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC, ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường Chứng khoán.

Hải Dương, ngày 29 tháng 03 năm 2024
TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN AAV GROUP
AAV GROUP
M.S.D.N: 0800219058

Phan Văn Hải

Số: 166/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2023
của Công ty Cổ phần AAV Group

Kính gửi: **Quý cổ đông**
Hội đồng Quản trị
Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần AAV Group

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần AAV Group được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024 bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày từ trang 07 đến trang 38 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của ***Công ty Cổ phần AAV Group*** tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Tại thuyết minh số 01 - Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng: Từ tháng 3 năm 2023, Công ty tạm dừng hoạt động kinh doanh các sản phẩm thực phẩm đông lạnh, do đó Doanh thu năm 2023 giảm đột biến so với năm 2022 (giảm 92,92%). Lợi nhuận năm nay chủ yếu do lợi nhuận hoạt động tài chính từ nghiệp vụ thoái vốn Công ty cổ phần AAV Trading.

Như đã trình bày tại thuyết minh số 05 - Trả trước cho người bán của thuyết minh Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: khoản ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Việt Thanh theo hợp đồng số 0610/2021/HĐXD-VTSR-XDVT về việc cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình dự án tổ hợp nhà ở liền kề khu dân cư phía đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương ký ngày 06/10/2021. Đến ngày 27/03/2024, Công ty TNHH Xây dựng Việt Thanh đã chuyển trả lại toàn bộ số tiền đã nhận theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 25.3/TLHĐNT/AAV-VT. Đây là khoản Công ty Cổ phần AAV Group đã ứng trước cho đối tác để thực hiện triển khai dự án Khu dân cư phía đông đường Trần Hưng Đạo, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương theo phương án sử dụng vốn được thông qua tại Nghị Quyết số 0510-2/2021/NQ/HĐQT-VTSR. Ngày 02 tháng 03 năm 2024, Hội đồng quản trị đã thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn cho đợt phát hành trên theo Nghị Quyết số 02.03/2024/NQ/HĐQT-AAV. Toàn bộ số tiền thu hồi được là 160 tỷ đồng đã được Công ty gửi tiết kiệm tại ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam- Chi nhánh Đông Hải Dương với kỳ hạn 6 tháng.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc

Hoàng Kim Thùy

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán

Số: 1464 –2023 –133 -1

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Nam Hải

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán

số 4003–2022–133-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A - TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**493.280.853.669**	**443.048.251.151**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**65.320.835**	**2.075.955.140**
111	1. Tiền		65.320.835	2.075.955.140
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**484.142.760.642**	**430.775.221.663**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	2.763.413.000	12.293.502.870
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	256.683.256.582	256.663.456.582
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6.a	228.169.504.060	164.581.675.211
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	7	(3.473.413.000)	(2.763.413.000)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**9.072.772.192**	**10.197.074.348**
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		8.517.940.514	9.817.607.804
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	554.831.678	379.466.544
200	**B - TÀI SẢN DÀI HẠN**		**396.639.155.277**	**460.785.838.054**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**4.228.954.996**	**4.020.640.637**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	6.b	4.228.954.996	4.020.640.637
220	**II. Tài sản cố định**		**13.799.030.298**	**14.813.198.091**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	13.747.506.582	14.742.611.871
222	- Nguyên giá		21.951.728.511	21.951.728.511
223	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(8.204.221.929)	(7.209.116.640)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	51.523.716	70.586.220
228	- Nguyên giá		122.500.000	122.500.000
229	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(70.976.284)	(51.913.780)
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**12**	**4.652.159.812**	**4.795.798.744**
231	- Nguyên giá		6.605.445.474	6.605.445.474
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(1.953.285.662)	(1.809.646.730)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**9**	**153.092.663.369**	**161.092.663.369**
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		153.092.663.369	161.092.663.369
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**13**	**220.317.662.537**	**262.331.033.932**
251	1. Đầu tư vào công ty con		225.820.000.000	264.220.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(5.502.337.463)	(1.888.966.068)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**548.684.265**	**13.732.503.281**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	8	548.684.265	13.732.503.281
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**889.920.008.946**	**903.834.089.205**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C - NỢ PHẢI TRẢ**		**110.425.872.315**	**125.365.498.580**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**71.504.627.969**	**86.321.683.196**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	173.685.099	905.569.070
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.a	-	1.000.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	1.257.725	4.899.000
314	4. Phải trả người lao động		124.981.192	213.710.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	31.818.452	41.309.882
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19.a	145.325.581	131.118.980
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	2.977.500	2.208.000
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	71.024.582.420	84.022.868.264
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	-
330	**II. Nợ dài hạn**		**38.921.244.346**	**39.043.815.384**
324	11. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	15.b	35.024.231.619	35.024.231.619
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19.b	3.897.012.727	4.019.583.765
400	**D - VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**779.494.136.631**	**778.468.590.625**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**21**	**779.494.136.631**	**778.468.590.625**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		689.876.610.000	689.876.610.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		689.876.610.000	689.876.610.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		65.711.978.000	65.711.978.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		23.905.548.631	22.880.002.625
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		22.880.002.625	12.989.543.534
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		1.025.546.006	9.890.459.091
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		**889.920.008.946**	**903.834.089.205**

Hải Dương, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Chu Bích Thơ	Nguyễn Thị Tư	Phan Văn Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	23	**7.894.000.600**	**111.569.235.130**
02	**2. Các khoản giảm trừ**		**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)**		**7.894.000.600**	**111.569.235.130**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	24	**7.624.331.832**	**97.959.622.967**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)**		**269.668.768**	**13.609.612.163**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	25	**9.823.517.501**	**8.265.862.842**
22	**7. Chi phí tài chính**	26	**4.254.961.127**	**2.646.231.775**
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		641.589.732	757.265.707
25	**8. Chi phí bán hàng**		**-**	**-**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	27	**5.490.342.202**	**8.875.485.052**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}**		**347.882.940**	**10.353.758.178**
31	**11. Thu nhập khác**	28	**13.636.363.636**	**-**
32	**12. Chi phí khác**	29	**12.682.314.068**	**11.547.451**
40	**13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)**		**954.049.568**	**(11.547.451)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)**		**1.301.932.508**	**10.342.210.727**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	30	**276.386.502**	**451.751.636**
52	**16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**		**-**	**-**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)**		**1.025.546.006**	**9.890.459.091**

Hải Dương, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Chu Bích Thơ	Nguyễn Thị Tư	Phan Văn Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***1.301.932.508***	***10.342.210.727***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		***(3.700.749.649)***	***(3.651.931.032)***
02	- Khấu hao tài sản cố định	02	1.157.806.725	1.138.676.135
03	- Các khoản dự phòng	03	4.323.371.395	2.717.989.968
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(9.823.517.501)	(8.265.862.842)
06	- Chi phí lãi vay	06	641.589.732	757.265.707
08	***3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***(2.398.817.141)***	***6.690.279.695***
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(44.973.035.048)	(13.128.497.820)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(1.931.848.991)	1.378.952.954
13	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	13.183.819.016	813.184.289
14	- Tiền lãi vay đã trả	13	(651.081.162)	(762.615.250)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(451.751.636)	(40.972.008)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***	***20***	***(37.222.714.962)***	***(5.049.668.140)***
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(10.211.043.811)
23	3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(18.000.000.000)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	18.000.000.000	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	48.000.000.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	210.366.501	8.096.348.146
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***	***30***	***48.210.366.501***	***(2.114.695.665)***
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.998.000.000	31.096.571.688
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(20.996.285.844)	(22.747.285.844)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***	***40***	***(12.998.285.844)***	***8.349.285.844***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**	**50**	**(2.010.634.305)**	**1.184.922.039**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	**60**	**2.075.955.140**	**891.033.101**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**70**	**65.320.835**	**2.075.955.140**

Hải Dương, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Chu Bích Thơ	Nguyễn Thị Tư	Phan Văn Hải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính riêng)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần AAV Group (được đổi tên từ Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0800819038 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2010, thay đổi lần thứ 16 ngày 17 tháng 08 năm 2022.

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: AAV Group Joint Stock Company.

Tên công ty viết tắt: AAV GROUP

Địa chỉ trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

Công ty có các Chi nhánh và điểm kinh doanh sau :

- Sàn giao dịch Bất động sản Hải Dương tại Số 06, đường Hồng Quang, phường Quang Trung, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.
- Chi nhánh Hà Nội tại Số 19 Bà Triệu, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.
- Điểm kinh doanh tại Hà Nội – Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc tại phòng 9.1, tầng 9, tòa nhà Vinaconex-9, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Số lượng cán bộ công nhân viên tại ngày 31/12/2023 là: 15 nhân viên.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng:

Từ tháng 3 năm 2023, Công ty tạm dừng hoạt động kinh doanh các sản phẩm đông lạnh, do đó Doanh thu năm 2023 giảm đột biến so với năm 2022 (giảm 92,92%). Lợi nhuận năm nay chủ yếu do lợi nhuận hoạt động tài chính từ nghiệp vụ thoái vốn Công ty cổ phần AAV Trading.

Cơ cấu tổ chức:

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có 2 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

Tên Công ty	*Địa chỉ*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Hoạt động kinh doanh chính*
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Hải Dương	95,00%	95,00%	Dịch vụ ăn uống, KD Bất động sản
Công ty Cổ Phần AAV Land	Hải Dương	76,96%	76,96%	Kinh doanh BĐS

Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng, kinh doanh bất động sản và buôn bán hàng hóa.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của công ty là:

- Hoạt động chính của công ty là: Bán buôn thực phẩm đông lạnh.

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 theo năm dương lịch 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 số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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 kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3.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.

2.4.Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, 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.

2.5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.

2.6.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.

2.7.Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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 cuối kỳ:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo: Chi phí nguyên vật liệu chính cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành

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

2.8.Tài sản cố định và Tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu 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 luỹ kế và giá trị còn lại.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05-50 năm
- Máy móc, thiết bị	06-20 năm
- Phương tiện, vận tải	06-10 năm
- Thiết bị văn phòng	03-10 năm

2.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

-	Quyền sử dụng đất	48 năm
-	Nhà cửa, vật kiến trúc	48 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi

2.10.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 kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa 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.

2.11.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.

2.12.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.

2.13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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.

2.14. 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.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.15. 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. 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 cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong 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.

2.16. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- 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 hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

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 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.

2.17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.18. 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...

2.19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

b. 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 năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính 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.

c. Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023.

2.20. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

2.21. 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 doanh nghiệp.

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.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	34.096.621	48.088.334
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	31.224.214	2.027.866.806
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	**65.320.835**	**2.075.955.140**

4. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**2.763.413.000**	**12.293.502.870**
Công ty Cổ phần ĐT và Thương mại Việt Toàn Cầu	-	9.530.089.870
Công ty CP tư vấn ĐT và XD GTVT	2.763.413.000	2.763.413.000
Cộng	**2.763.413.000**	**12.293.502.870**

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**256.683.256.582**	**256.663.456.582**
Công ty TNHH Xây dựng Việt Thanh (1)	160.000.000.000	160.000.000.000
Công ty Cp XD và PT đô thị Tân Dương (2)	55.574.126.000	55.574.126.000
Công ty TNHH Đức Tùng HD (3)	29.550.000.000	29.550.000.000
Các đối tượng khác	11.559.130.582	11.539.330.582
Cộng	**256.683.256.582**	**256.663.456.582**

(1) Đây là khoản ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Việt Thanh theo hợp đồng số 0610/2021/HĐXD-VTSR-XDVT về việc cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình dự án tổ hợp nhà ở liền kề khu dân cư phía đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương ký ngày 06/10/2021. Đến ngày 27/03/2024, Công ty TNHH Xây dựng Việt Thanh đã chuyển trả lại toàn bộ số tiền đã nhận theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 25.3/TLHĐNT/AAV-VT.

(2) Đây là khoản ứng trước nhà thầu thi công các hạng mục đường giao thông, thoát nước mưa, nước thải, kè đá thuộc dự án đầu tư xây dựng khu dân cư phía đông đường Yết Kiêu. Theo Biên bản làm việc ngày 07 tháng 02 năm 2024 giữa Công ty CP XD và PT đô thị Tân Dương và Công ty cổ phần AAV Group, Hai bên đã tiến hành xác nhận khối lượng thi công đã đạt 75% giá trị khối lượng các hạng mục theo hợp đồng đã ký kết.

(3) Đây là khoản ứng trước cho nhà thầu thi công hạng mục điện thuộc dự án Yết Kiêu. Theo Biên bản làm việc ngày 31 tháng 12 năm 2023 giữa Công ty TNHH Đức Tùng HD và Công ty cổ phần AAV Group, Hai bên đã tiến hành xác nhận khối lượng thi công đã đạt 70% giá trị khối lượng các hạng mục theo hợp đồng đã ký kết.

6. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn	**228.169.504.060**	-	**164.581.675.211**	-
Tạm ứng (*)	88.065.911.060		24.491.233.211	
Phải thu khác	140.103.593.000		140.090.442.000	
- Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế (**)	*140.000.000.000*		*140.000.000.000*	
- Các đối tượng khác	*103.593.000*		*90.442.000*	
b. Dài hạn	**4.228.954.996**	-	**4.020.640.637**	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	4.228.954.996		4.020.640.637	
Cộng	**232.398.459.056**	-	**168.602.315.848**	-

Số dư là các bên liên quan	**Mối quan hệ**	**Số cuối năm** VND	**Số đầu năm** VND
Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế	Chủ tịch HĐQT Công ty đồng thời là Chủ tịch HĐTV, Tổng Giám đốc Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc tế	140.000.000.000	140.000.000.000

(*) Chi tiết các khoản tạm ứng tại ngày 31/12/2023:

	Số cuối năm VND	**Số đầu năm** VND
- Ông Đỗ Ngọc Khánh	-	12.141.030.211
- Bà Nguyễn Thị Thơm	-	12.350.203.000
- Ông Trần Văn Trưởng	15.100.611.060	-
- Ông Nguyễn Thanh Hải (i)	72.965.300.000	-
Cộng	**88.065.911.060**	**24.491.233.211**

(i) Đây là khoản tiền tạm ứng cho cá nhân để thực hiện nhiệm vụ thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ dân có diện tích đất thuộc dự án Khu Côn Sơn Resort do Công ty cổ phần AAV Group làm chủ đầu tư.

(**) Đây là hợp tác đầu tư kinh doanh với Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế, để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng "Tổ hợp biệt thự, nhà ở liền kề và nhà dịch vụ thương mại Khu dân cư Cầu Yên" tại thị trấn Tứ Kỳ, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương, đã được HĐQT Công ty cổ phần AAV Group (tên trước đây là Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa Ốc) thông qua Nghị Quyết số 0710-2/2021/NQ/HĐQT-VTSR ngày 07/10/2021.

Thông tin chung về dự án: Chủ đầu tư dự án là Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế; tổng diện tích dự án là 47.065 m2; tổng diện tích được phép kinh doanh 16.240 m2; tổng mức đầu tư tạm tính của dự án là 475 tỷ đồng, trong đó Công ty cổ phần AAV Group (tên trước đây là Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc) góp 35% tổng vốn đầu tư (khoảng 165 tỷ đồng), Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc tế góp 65% tổng vốn đầu tư (khoảng 310 tỷ đồng); lợi nhuận được phân chia cho các bên (sau khi trừ đi nghĩa vụ tài chính phải nộp cho nhà nước theo quy định) căn cứ theo tỷ lệ vốn thực góp của mỗi bên tại thời điểm phân chia.

Theo Quyết định số 754/QĐ-UBND của tỉnh Hải Dương ngày 25/03/2020, thời gian thực hiện dự án là 24 tháng kể từ ngày ký quyết định. Ngày 03/03/2022, UBND tỉnh Hải Dương có thông báo đồng ý gia hạn thời gian thi công, thực hiện dự án Cầu Yên thêm 18 tháng. Ngày 06 tháng 02 năm 2024, Theo Biên bản làm việc giữa Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc Tế và Công ty cổ phần AAV Group, Tính đến thời điểm hiện tại, Dự án đã hoàn thiện được 90%: Tổng số căn đã xây dựng xong và hoàn thiện thô mặt ngoài là 44 căn trong đó có 26 căn liền kề và 18 căn dịch vụ thương mại. Kế hoạch năm 2024 sẽ có thành phẩm để bán ra thị trường.

7. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	**3.848.413.000**	**375.000.000**	**2.763.413.000**	**-**
Công ty CP tư vấn ĐT và XD GTVT	2.763.413.000	-	2.763.413.000	-
Trung Tâm Quan Trắc Môi Trường (CONSON)	200.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần Kiến Trúc Việt Hà	750.000.000	375.000.000	-	-
Công ty cổ phần môi trường Lương Tài	135.000.000		-	-
Cộng	**3.848.413.000**	**375.000.000**	**2.763.413.000**	**-**

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trả trước dài hạn	**548.684.265**	**13.732.503.281**
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	528.348.036	1.991.648.334
- Chi phí thuê văn phòng	-	11.705.244.888
- Các khoản khác	20.336.229	35.610.059
Cộng	**548.684.265**	**13.732.503.281**

9. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	***153.092.663.369***	***161.092.663.369***
Dự án Yết Kiêu (i)	124.298.772.954	124.298.772.954
Dự án Côn Sơn (ii)	4.987.854.909	4.987.854.909
Dự án Trần Hưng Đạo (iii)	23.281.911.489	31.281.911.489
Các dự án khác	524.124.017	524.124.017
Cộng	**153.092.663.369**	**161.092.663.369**

(i) Dự án Đầu tư Xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 199.559 m2, tổng mức đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo Giấy chứng nhận đầu tư là 214,65 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thiện một phần hạ tầng kỹ thuật, đang giải quyết giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại, hoàn thiện các thủ tục cần thiết để thực hiện nghĩa vụ tiền sử dụng đất của Dự án làm cơ sở để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do các cấp có thẩm quyền chưa có quyết định về phương án thu tiền sử dụng đất nên Công ty vẫn chưa thể ghi nhận số tiền sử dụng đất phải nộp của Dự án. Theo Thông báo số 50/TB-UBND ngày 23/3/2021 UBND của tỉnh Hải Dương, Dự án được điều chỉnh lại tiến độ như sau: Xây dựng hoàn thành và chuyển giao đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án trước ngày 30/03/2022, xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án trước ngày 30/03/2024. Tuy nhiên, do phải điều chỉnh quy hoạch, thiết kế cơ sở, thẩm định nên Công ty không thể hoàn thành dự án theo đúng tiến độ (tại thông báo số 50/TB-UBND ngày 23/3/2021), vì vậy Công ty Cổ phần AAV Group (tên gọi trước đây là Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc) đang xin gia hạn tiến độ: Hoàn thành việc đầu tư xây dựng và nghiệm thu, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho chính quyền địa phương xong trước ngày 30/06/2023, xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án trước 30/06/2024 (tại tờ trình số 60/TTr-VTSR ngày 30/12/2021).

(ii) Dự án đầu tư Cụm du lịch biệt thự nhà vườn Côn Sơn - Kiếp Bạc tại phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Dự án triển khai trên diện tích 906.800 m2, tổng mức đầu tư dự kiến là 550.005.370.000 VND. Dự án đã được chấp thuận đầu tư theo văn bản số 695/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của UBND tỉnh Hải Dương và hoàn thiện triển khai trong năm 2018. Các chi phí đã phát sinh là các chi phí liên quan đến công tác lập hồ sơ, xin cấp giấy chứng nhận đầu tư, đo đạc.

(iii) Dự án Xây dựng khu dân cư phía đông đường Trần Hưng Đạo, tổng diện tích quy hoạch là 89,146 m2. Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 theo quyết định số 3846 ngày 11 tháng 12 năm 2017, Công ty Cổ phần AAV Group (tên gọi trước đây là Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc) đã trúng thầu và ký hợp đồng đầu tư số 01/2019/HĐ- ĐT xây dựng khu dân cư phía đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao đỏ, thành phố Chí Linh. Các chi phí phát sinh là chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, lập hồ sơ thiết kế, đo đạc.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	**16.836.825.571**	**1.018.882.636**	**1.142.813.364**	**2.953.206.940**	**21.951.728.511**
Số cuối năm	**16.836.825.571**	**1.018.882.636**	**1.142.813.364**	**2.953.206.940**	**21.951.728.511**
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	**4.474.790.109**	**433.690.603**	**908.019.450**	**1.392.616.478**	**7.209.116.640**
- Khấu hao trong năm	404.641.620	76.833.324	97.372.728	416.257.617	995.105.289
Số cuối năm	**4.879.431.729**	**510.523.927**	**1.005.392.178**	**1.808.874.095**	**8.204.221.929**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	12.362.035.462	585.192.033	234.793.914	1.560.590.462	14.742.611.871
Tại ngày cuối năm	11.957.393.842	508.358.709	137.421.186	1.144.332.845	13.747.506.582

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đang cầm cố thế chấp vay tại ngày 31/12/2023 là: 0 đồng
Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng tại 31/12/2023 là: 1.833.785.213 đồng

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm		**90.000.000**	**32.500.000**	**122.500.000**
Số cuối năm	**-**	**90.000.000**	**32.500.000**	**122.500.000**
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm		**37.593.453**	**14.320.327**	**51.913.780**
- Khấu hao trong năm		15.000.000	4.062.504	19.062.504
Số cuối năm	**-**	**52.593.453**	**18.382.831**	**70.976.284**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	52.406.547	18.179.673	70.586.220
Tại ngày cuối năm	-	37.406.547	14.117.169	51.523.716

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đang cầm cố thế chấp vay tại ngày 31/12/2023 là: 0 đồng
Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng tại 31/12/2023 là: 0 đồng

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	BĐS đầu tư khác	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	**1.722.214.000**	**4.883.231.474**		**6.605.445.474**
Số cuối năm	**1.722.214.000**	**4.883.231.474**	-	**6.605.445.474**
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	**409.943.165**	**1.399.703.565**		**1.809.646.730**
- Khấu hao trong năm	37.627.836	106.011.096		143.638.932
Số cuối năm	**447.571.001**	**1.505.714.661**	-	**1.953.285.662**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1.312.270.835	3.483.527.909	-	4.795.798.744
Tại ngày cuối năm	1.274.642.999	3.377.516.813	-	4.652.159.812

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đang cầm cố thế chấp vay tại ngày 31/12/2023 là: 0 đồng
Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng tại 31/12/2023 là: 0 đồng

13 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư tài chính dài hạn								
Đầu tư góp vốn vào công ty con		**225.820.000.000**	-	**(5.502.337.463)**		**264.220.000.000**	-	**(1.888.966.068)**
- Công ty CP AAV Land	12.160.000	161.600.000.000	(*)	(749.115.170)	12.160.000	161.600.000.000	(*)	(470.411.705)
- Công ty CP AAV Trading	-	-		-	3.840.000	38.400.000.000	(*)	-
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	1.235.000	64.220.000.000	(*)	(4.753.222.293)	1.235.000	64.220.000.000	(*)	(1.418.554.363)
Cộng		**225.820.000.000**		**(5.502.337.463)**		**264.220.000.000**		**(1.888.966.068)**

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2023 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động sản xuất kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích
- Công ty CP AAV Land	Cụm CN Việt Hòa, P. Việt Hòa, TP Hải Dương	Kinh doanh bất động sản	76,96%	76,96%
- Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Quán Sui, P. Cộng Hòa, TX. Chí Linh, TP. Hải Dương	Dịch vụ ăn uống, kinh doanh bất động sản	95,00%	95,00%

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán ngắn hạn	VND	VND	VND	VND
Công ty CP XNK và Phát triển Thương mại An Bình	-	-	517.300.437	517.300.437
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9	-	-	214.583.534	214.583.534
Doanh nghiệp tư nhân cơ khí XD và TM Hải Dương	88.810.306	88.810.306	88.810.306	88.810.306
Các đối tượng khác	84.874.793	84.874.793	84.874.793	84.874.793
Cộng	**173.685.099**	**173.685.099**	**905.569.070**	**905.569.070**

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	**-**	**1.000.000.000**
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	-	1.000.000.000
b. Dài hạn	**35.024.231.619**	**35.024.231.619**
Người mua trả tiền trước tại Dự án Yết Kiêu	35.024.231.619	35.024.231.619
Cộng	**35.024.231.619**	**36.024.231.619**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	379.466.544	-	276.386.502	451.751.636	554.831.678	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	4.899.000	19.416.275	23.057.550	-	1.257.725
Các loại thuế khác	-	-	10.086.300	10.086.300	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Cộng	**379.466.544**	**4.899.000**	**309.889.077**	**488.895.486**	**554.831.678**	**1.257.725**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	**31.818.452**	**41.309.882**
- Lãi vay	31.818.452	41.309.882
Cộng	**31.818.452**	**41.309.882**

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	**2.977.500**	**2.208.000**
Bảo hiểm y tế	769.500	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.208.000	2.208.000
Cộng	**2.977.500**	**2.208.000**

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	**145.325.581**	**131.118.980**
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	145.325.581	131.118.980
b. Dài hạn	**3.897.012.727**	**4.019.583.765**
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng - Trung tâm mua sắm Sao Đỏ	3.897.012.727	4.019.583.765
Cộng	**4.042.338.308**	**4.150.702.745**

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**71.024.582.420**	**71.024.582.420**	**7.998.000.000**	**20.996.285.844**	**84.022.868.264**	**84.022.868.264**
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương	-	-	7.998.000.000	20.996.285.844	12.998.285.844	12.998.285.844
- Vay cá nhân khác (1)	71.024.582.420	71.024.582.420	-	-	71.024.582.420	71.024.582.420
Cộng	**71.024.582.420**	**71.024.582.420**	**7.998.000.000**	**20.996.285.844**	**84.022.868.264**	**84.022.868.264**

Chi tiết các khoản vay:

(1) Vay cá nhân

- Thời hạn: 12 tháng;
- Lãi suất: 0%;
- Biện pháp đảm bảo: không có tài sản đảm bảo;
- Điều kiện khác: trong trường hợp bên cho vay có nhu cầu mua nhà đất tại khu dân cư phía đông phường Yết Kiêu, 2 bên sẽ thanh lý hợp đồng vay và chuyển số tiền vay sang hợp đồng mua bán nhà đất;
- Số dư vay tại 31/12/2023: 71.024.582.420 VND

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**666.561.800.000**	**65.711.978.000**	**-**	**36.304.353.534**	**768.578.131.534**
- Lãi trong năm trước	-	-	-	9.890.459.091	9.890.459.091
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	23.314.810.000	-	-	(23.314.810.000)	-
Số dư đầu năm nay	**689.876.610.000**	**65.711.978.000**	**-**	**22.880.002.625**	**778.468.590.625**
- Lãi trong năm nay	-	-	-	1.025.546.006	1.025.546.006
Số dư cuối năm nay	**689.876.610.000**	**65.711.978.000**	**-**	**23.905.548.631**	**779.494.136.631**

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm VND	Tỷ lệ	Số đầu năm VND	Tỷ lệ
Ông Phạm Quang Khánh	162.619.200.000	23,6%	162.619.200.000	23,6%
Ông Phạm Thanh Tùng	64.915.990.000	9,4%	64.915.990.000	9,4%
Vốn góp của đối tượng khác	462.341.420.000	67,0%	462.341.420.000	67,0%
Cộng	**689.876.610.000**	**100%**	**689.876.610.000**	**100%**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	689.876.610.000	689.876.610.000
+ Vốn góp đầu năm	689.876.610.000	666.561.800.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	23.314.810.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	689.876.610.000	689.876.610.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d. Cổ phiếu	**Số cuối năm**	**Số đầu năm**
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	68.987.661	68.987.661
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	68.987.661	68.987.661
+ Cổ phiếu phổ thông	*68.987.661*	*68.987.661*
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	68.987.661	68.987.661
+ Cổ phiếu phổ thông	*68.987.661*	*68.987.661*

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)	-	16,28

23. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DICH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng	7.894.000.600	111.396.712.039
Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS đầu tư	-	172.523.091
Cộng	**7.894.000.600**	**111.569.235.130**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	7.624.331.832	97.815.984.035
Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư	-	143.638.932
Cộng	**7.624.331.832**	**97.959.622.967**

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	223.517.501	170.862.842
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	8.095.000.000
Lãi từ bán công ty con	9.600.000.000	-
Cộng	**9.823.517.501**	**8.265.862.842**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	641.589.732	757.265.707
Dự phòng đầu tư	3.613.371.395	1.888.966.068
Cộng	**4.254.961.127**	**2.646.231.775**

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	664.462.011	1.327.741.917
Chi phí nhân công	2.271.533.917	3.786.048.774
Hoàn nhập/ Trích dự phòng nợ phải thu khó đòi	710.000.000	
Chi phí khấu hao	1.014.167.793	995.037.203
Thuế, phí, lệ phí	21.484.300	21.472.240
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.420.982	38.190.352
Chi phí khác bằng tiền	789.273.199	2.706.994.566
Cộng	**5.490.342.202**	**8.875.485.052**

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác từ chuyển nhượng quyền thuê văn phòng	13.636.363.636	-
Cộng	**13.636.363.636**	**-**

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản bi phạt hành chính, phạt chậm nộp	80.000.000	11.547.177
Chi phí khác	12.602.314.068	274
Cộng	**12.682.314.068**	**11.547.451**

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động bán hàng hóa		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	1.301.932.508	10.342.210.727
Các khoản điều chỉnh tăng	80.000.000	11.547.451
- Chi phí không được trừ	*80.000.000*	*11.547.451*
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(8.095.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia		*(8.095.000.000)*
Thu nhập chịu thuế TNDN	**1.381.932.508**	**2.258.758.178**
Chi phí thuế TNDN hiện hành (20%)	**276.386.502**	**451.751.636**
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm	**276.386.502**	**451.751.636**

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên, vật liệu	664.462.011	1.327.741.917
Chi phí nhân công	2.271.533.917	3.786.048.774
Chi phí khấu hao	1.157.806.725	1.138.676.135
Thuế, phí, lệ phí	21.484.300	21.472.240
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	710.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.420.982	38.190.352
Chi phí khác bằng tiền	789.273.199	2.706.994.566
Cộng	**5.633.981.134**	**9.019.123.984**

32. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ.

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	Năm nay VND	Năm trước VND
Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức	-	23.314.810.000

33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ kế toán			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
Tài sản tài chính	**Giá gốc**	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Tiền và các khoản tương đương tiền	65.320.835		2.075.955.140	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	235.161.872.056	(3.473.413.000)	180.895.818.718	(2.763.413.000)
Các khoản cho vay	-		-	
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-
Đầu tư dài hạn				
Cộng	**235.227.192.891**	**(3.473.413.000)**	**182.971.773.858**	**(2.763.413.000)**

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ kế toán	
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Vay và nợ	71.024.582.420	84.022.868.264
Phải trả người bán, phải trả khác	176.662.599	907.777.070
Chi phí phải trả	31.818.452	41.309.882
Cộng	**71.233.063.471**	**84.971.955.216**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	65.320.835	-	-	65.320.835
Phải thu khách hàng, phải thu khác	230.932.917.060	4.228.954.996	-	235.161.872.056
Các khoản cho vay	-	-		-
Đầu tư ngắn hạn				-
Đầu tư dài hạn				-
Cộng	**230.998.237.895**	**4.228.954.996**	**-**	**235.227.192.891**
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.075.955.140	-	-	2.075.955.140
Phải thu khách hàng, phải thu khác	176.875.178.081	4.020.640.637	-	180.895.818.718
Cộng	**178.951.133.221**	**4.020.640.637**	**-**	**182.971.773.858**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	71.024.582.420	-		71.024.582.420
Phải trả người bán, phải trả khác	176.662.599	-		176.662.599
Chi phí phải trả	31.818.452	-		31.818.452
Cộng	**71.233.063.471**	**-**	**-**	**71.233.063.471**
Số đầu năm				
Vay và nợ	84.022.868.264	-		84.022.868.264
Phải trả người bán, phải trả	907.777.070	-		907.777.070
Chi phí phải trả	41.309.882	-		41.309.882
Cộng	**84.971.955.216**	**-**	**-**	**84.971.955.216**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

34.NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 02 tháng 03 năm 2024, Hội đồng quản trị đã thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn cho đợt phát hành chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị Quyết số 0510-2/2021/NQ/HĐQT-VTSR bằng Nghị Quyết số 02.03/2024/NQ/HĐQT-AAV. Toàn bộ số tiền thu hồi được là 160 tỷ đồng đã được Công ty gửi tiết kiệm tại ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam- Chi nhánh Đông Hải Dương với kỳ hạn 6 tháng.

Ngoài các vấn đề nêu trên, Ban Tổng Giám đốc cam kết Công ty không còn sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

35. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Đơn vị tính: VND

	Hoạt động kinh doanh BĐS Đầu tư	Hoạt động bán hàng	Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	-	7.894.000.600	7.894.000.600
Chi phí bộ phận	-	7.624.331.832	7.624.331.832
Kết quả kinh doanh bộ phận	**-**	**269.668.768**	**269.668.768**
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			**5.490.342.202**
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			(5.220.673.434)
Doanh thu hoạt động tài chính			9.823.517.501
Chi phí tài chính			4.254.961.127
Thu nhập khác			13.636.363.636
Chí phí khác			12.682.314.068
Thuế TNDN hiện hành			276.386.502
Lợi nhuận sau thuế			**1.025.546.006**

36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

a. Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần AAV Trading	Công ty con đến ngày 16/06/2023.
Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn	Công ty con
Bà Phạm Trần Ngọc Anh	Cháu gái Chủ tịch HĐQT Công ty
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Cháu trái Chủ tịch HĐQT Công ty
Bà Nguyễn Thị Thơm	Người phụ trách quản trị công ty
Bà Nguyễn Thị Tư	Kế toán trưởng
Công ty Cổ phần Delta	Bà Phạm Trần Ngọc Anh là thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Delta là cháu gái Chủ tịch HĐQT công ty
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế	Chủ tịch HĐQT Công ty đồng thời là Chủ tịch HĐTV, Tổng Giám đốc Công ty TNHH ĐT và KD TM Quốc tế

b. Giao dịch với bên liên quan

	Năm nay VND
Tạm ứng	
Bà Nguyễn Thị Thơm	2.246.632.146
Hoàn ứng	
Bà Nguyễn Thị Thơm	14.596.835.146
Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	
Ông Phạm Thanh Tùng	42.000.000.000

Thu nhập HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

	Chức vụ	Năm nay VND
Ông Phạm Quang Khánh	Chủ tịch Hội đồng quản trị	-
Ông Nguyễn Văn Chuyên	Tổng Giám đốc đến ngày 21/04/2023	12.500.000
Ông Phan Văn Hải	Tổng Giám đốc bổ nhiệm từ ngày 21/04/2023	331.553.000
Bà Trần Thu Hương	Phó Tổng Giám đốc	360.000.000

c. Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khác		
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Quốc tế	140.000.000.000	140.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính		
Bà Nguyễn Thị Tư	-	260.897.000

Ngoài các thuyết minh với các bên liên quan đã thuyết minh ở các phần trên, Ban Tổng Giám đốc cam kết không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng Cân đối kế toán riêng, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh tương ứng của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

Hải Dương, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Chu Bích Thơ	Nguyễn Thị Tư	Phan Văn Hải