

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2023**



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 32

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch
Ông Nguyễn Nhân Bảo	Thành viên
Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên
Bà Ngô Tố Giao	Thành viên
Bà Lê Thị Thu Hiền	Thành viên

Ủy ban Kiểm toán

Bà Lê Thị Thu Hiền	Trưởng ban
Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Bà Ngô Tố Giao	Tổng Giám đốc
----------------	---------------

Kế toán trưởng của Công ty là bà Lê Thị Ngọc Ánh

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng không có bất cứ sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội – Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng 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 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Ngô Tô Giao
Tổng Giám đốc

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2024



Số: 369 /2024/UHY-HN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 28 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 32 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban 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 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Tháo Điền tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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.



Hoàng Đình Hải

Phó Giám đốc

Giấy ĐKHN Kiểm toán số: 2282-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CHI NHÁNH HÀ NỘI - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Trần Hồng Giang

Kiểm toán viên

Giấy ĐKHN Kiểm toán số :3893-2022-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		302.212.422.315	262.885.207.031
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	22.763.774.794	33.472.306.256
Tiền	111		22.763.774.794	33.472.306.256
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		279.154.336.650	229.116.078.655
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	15.898.569.500	16.333.069.500
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	220.614.100.000	98.850.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	40.000.000.000	115.500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	7.450.140.000	98.111.996.905
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.808.472.850)	(927.837.750)
Hàng tồn kho	140		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		294.310.871	296.822.120
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	2.511.249
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		294.310.871	294.310.871
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		769.376.924.432	857.747.667.609
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	83.000.000.000
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	83.000.000.000
Tài sản cố định	220		82.212.750.963	82.875.135.711
Tài sản cố định hữu hình	221	9	3.386.710.963	4.049.095.711
- Nguyên giá	222		5.125.763.576	5.125.763.576
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.739.052.613)	(1.076.667.865)
Tài sản cố định vô hình	227	10	78.826.040.000	78.826.040.000
- Nguyên giá	228		78.826.040.000	78.826.040.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
Bất động sản đầu tư	230	11	272.691.683.178	276.928.488.414
- Nguyên giá	231		298.551.203.185	298.551.203.185
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(25.859.520.007)	(21.622.714.771)
Tài sản dở dang dài hạn	240		945.047.728	945.047.728
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	945.047.728	945.047.728
Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	413.527.442.563	413.895.495.756
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		393.048.589.422	393.048.589.422
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		24.029.410.000	24.029.410.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.550.556.859)	(3.182.503.666)
Tài sản dài hạn khác	260		-	103.500.000
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	103.500.000
TỔNG TÀI SẢN	270		1.071.589.346.747	1.120.632.874.640

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		4.715.197.280	89.334.556.446
Nợ ngắn hạn	310		4.097.597.280	87.795.356.446
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	912.044.480	1.034.412.480
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		133.986.374	42.544.713
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	430.713.397	456.123.978
Phải trả người lao động	314		203.190.000	193.001.331
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	150.000.000	3.947.675.223
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	1.346.063.029	1.399.859.829
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	921.600.000	80.721.738.892
Nợ dài hạn	330		617.600.000	1.539.200.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	617.600.000	1.539.200.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.066.874.149.467	1.031.298.318.194
Vốn chủ sở hữu	410	19	1.066.874.149.467	1.031.298.318.194
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		(469.161.000)	(469.161.000)
Cổ phiếu quỹ	415		(23.808.309.790)	(23.808.309.790)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		77.650.620.257	42.074.788.984
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		42.074.788.984	85.866.370.310
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		35.575.831.273	(43.791.581.326)
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.071.589.346.747	1.120.632.874.640

TP Hồ Chí Minh, ngày .. tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc



Ngô Tố Giao

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	18.271.816.853	144.961.003.809
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		18.271.816.853	144.961.003.809
Giá vốn hàng bán	11	21	5.494.556.456	131.114.249.514
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12.777.260.397	13.846.754.295
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	23.773.829.506	8.141.826.023
Chi phí tài chính	22	23	1.283.613.502	62.853.730.084
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		914.612.273	18.066.448.423
Chi phí bán hàng	25	24	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	7.624.360.669	4.584.947.722
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		27.643.115.732	(45.450.097.488)
Thu nhập khác	31	25	8.300.000.243	1.790.921.500
Chi phí khác	32	26	3.784.702	132.405.338
Lợi nhuận khác	40		8.296.215.541	1.658.516.162
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		35.939.331.273	(43.791.581.326)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		35.939.331.273	(43.791.581.326)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		376	(458)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		376	(458)

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc

Ngô Tố Giao

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	1		35.939.331.273	(43.791.581.326)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.899.189.984	8.065.123.391
Các khoản dự phòng	03		4.248.688.293	1.297.511.900
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(23.773.825.009)	41.875.692.701
Chi phí lãi vay	06		914.612.273	18.419.365.934
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		22.227.996.814	25.866.112.600
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(48.136.652.000)	6.092.517.605
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(392.349.160)	(2.112.488.990)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		106.011.249	(106.011.249)
Tiền lãi vay đã trả	14		(4.783.383.387)	(21.618.318.243)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(866.952.598)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(30.978.376.484)	7.254.859.125
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(3.699.718.182)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	110.851.089.545
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(40.000.000.000)	(143.800.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		115.500.000.000	43.616.000.000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	82.088.942.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.491.583.914	6.424.067.118
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		100.991.583.914	95.480.380.481
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		199.861.108	2.768.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(80.921.600.000)	(90.307.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(80.721.738.892)	(87.539.200.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(10.708.531.462)	15.196.039.606
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	33.472.306.256	18.276.266.650
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	22.763.774.794	33.472.306.256

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc



Ngô Tố Giao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 4103007249 ngày 10/07/2007, sau đó thay đổi sang mã số 0305087904. Công ty thay đổi Giấy chứng nhận doanh nghiệp lần thứ 15 ngày 04/10/2022.

Trụ sở chính của công ty tại: Số 2 Ngô Đức Kế, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đến ngày 31/12/2023 là 1.013.501.000.000 đồng chia thành 101.350.100 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần

Cổ phiếu của Công ty được phép niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với số lượng 101.350.100 cổ phiếu niêm yết tương ứng 1.013.501.000.000 đồng với mã chứng khoán là HAR.

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ.

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Các ngành nghề kinh doanh chính của Công ty trong năm là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.5 CẤU TRÚC CỦA CÔNG TY

	Mối quan hệ	Tỷ lệ lợi ích	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Cơ khí Ngân hàng	Công ty liên kết	21%	Thương mại, dịch vụ
- Công ty CP Sản xuất và Thương mại Phương Đông	Công ty liên kết	48,68%	Sản xuất, thương mại
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	Đầu tư vào đơn vị khác	5,59%	Kinh doanh BĐS, xây dựng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

1.6 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán và hoàn toàn có thể so sánh được.

1.7 NHÂN VIÊN

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 7 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 7 nhân viên)

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ KẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản 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.

3.2 NGOẠI TỆ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các nghiệp vụ này sẽ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí trong năm tài chính.

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá hối đoái tại ngày này, cụ thể như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản mục tài sản tiền tệ là tỷ giá mua vào tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch. Các khoản tiền ngoại tệ, ký quỹ gửi ngân hàng được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi công ty mở tài khoản, ký quỹ.
- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản phải trả tiền tệ là tỷ giá bán ra tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch.

Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ cuối năm tài chính được bù trừ với lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ cuối năm tài chính. Sau khi bù trừ nếu còn lãi chênh lệch tỷ giá thì tính vào thu nhập khác, nếu lỗ chênh lệch tỷ giá thì tính vào chi phí sản xuất kinh doanh chính khi xác định thu nhập chịu thuế.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư vào công ty liên kết có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định 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; hoặc đối với các khoản 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 và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3.6 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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.

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định hữu hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho tài sản cố định hữu hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

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

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Máy móc, thiết bị	05 - 10
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
- Tài sản cố định khác	03 - 08

3.7 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại ngày 31/12/2023 là quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

3.8 GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Trong thời gian nắm giữ, bất động sản đầu tư là nhà được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản cố định tương tự của Công ty trong vòng 30 năm đến 40 năm. Và bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất không trích khấu hao (đất ở lâu dài).

3.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒI DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính giữa niên độ. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

3.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

3.12 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc 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. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3.13 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông và được cơ quan quản lý có thẩm quyền chấp thuận (nếu có).

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và danh sách cổ đông nhận cổ tức được chốt chính.

3.14 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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 tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận khi quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.15 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay

3.16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) 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 riêng 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 tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.17 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch với bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

3.18 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận được báo cáo là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan (Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (Bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Tiền mặt	1.517.387.619	2.206.426.285
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.246.387.175	31.265.879.971
Cộng	22.763.774.794	33.472.306.256

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngô Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	15.898.569.500	(1.098.972.850)	16.333.069.500	(927.837.750)
- Công ty Cổ phần Glenwood Horeca	14.542.894.000	-	14.977.394.000	-
- Các khách hàng khác	1.355.675.500	(1.098.972.850)	1.355.675.500	(927.837.750)
Cộng	15.898.569.500	(1.098.972.850)	16.333.069.500	(927.837.750)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	220.614.100.000	-	98.850.000	-
- Ông Lê Văn Giàu (*)	220.511.250.000	-	-	-
- Các khách hàng khác	102.850.000	-	98.850.000	-
b) Dài hạn	-	-	83.000.000.000	-
- Công ty TNHH Saigon Retreat (**)	-	-	83.000.000.000	-
Cộng	220.614.100.000	-	83.098.850.000	-

(*) Theo nghị quyết số 181223/NQ-HĐQT ngày 18/12/2023 của HĐQT Công ty, Công ty thực hiện mở rộng quỹ đất, thu mua lại mảnh đất số 579, tờ bản đồ số : 54, địa chỉ thửa đất phường Long Phước , quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh và các thửa đất số 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, tờ bản đồ số 11 địa chỉ thửa đất phường Long Phước, quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Văn Giàu theo giá thỏa thuận. Công ty thực hiện cân trừ khoản cho vay, lãi cho vay và thanh toán thêm với ông Lê Văn Giàu vào tiền mua đất, thực hiện theo hợp đồng được công chứng bởi văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ.

(**) Trả trước 1 phần tiền thuê đất tại địa chỉ 233 Nguyễn Văn Hương, phường Thảo Điền, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh để đầu tư xây dựng căn hộ dịch vụ cho thuê với thời hạn 35 năm theo hợp đồng cho thuê lại Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký ngày 27/8/2020 được công chứng bởi văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ. Hiện tại 2 bên đã thanh lý hợp đồng theo thỏa thuận thanh lý ngày 27/12/2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
- Ông Lê Văn Giàu	40.000.000.000	-	115.500.000.000	-
- Bà Bùi Thị Ngọc Lan (**)	-	-	115.500.000.000	-
Cộng	40.000.000.000	-	115.500.000.000	-

(*) Hợp đồng cho vay số 171222/HDCV ngày 17/12/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và ông Lê Văn Giàu với giá trị 115.500.000.000 đồng. Biện pháp bảo đảm là thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất 579, tờ bản đồ số 54, tại phường Long Phước, thành phố Thủ Đức, diện tích sử dụng 14.245 m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Thời gian cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, với lãi suất 12%/năm. Khoản cho vay này được Công ty thực hiện cầm trả vào tiền mua đất, thực hiện theo hợp đồng được công chứng bởi văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ.

(**) Thỏa thuận cho vay ngày 01/4/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và bà Bùi Thị Ngọc Lan với giá trị 40.000.000.000 đồng. Biện pháp bảo đảm là thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại 65/1 Khu phố 2, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, với lãi suất 12%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	7.450.140.000	(3.709.500.000)	98.111.996.905	-
- Tạm ứng	-	-	27.500.000	-
- Phải thu lãi dự thu tiền cho vay	-	-	1.717.758.905	-
- Ký cược, ký quỹ	31.140.000	-	26.250.000	-
- Phải thu khác	7.419.000.000	(3.709.500.000)	96.340.488.000	-
Nguyễn Lưu Như Ý	-	-	11.872.784.000	-
Phạm Ngọc Hải	-	-	75.982.704.000	-
Huyền Tường Vy	4.441.000.000	(2.220.500.000)	4.441.000.000	-
Vũ Thu Hà	2.978.000.000	(1.489.000.000)	2.978.000.000	-
Các khoản khác	-	-	1.066.000.000	-
Cộng	7.450.140.000	(3.709.500.000)	98.111.996.905	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ HH khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2023	-	254.511.758	4.782.268.182	88.983.636	5.125.763.576
31/12/2023	-	254.511.758	4.782.268.182	88.983.636	5.125.763.576
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2023	-	254.511.758	733.172.471	88.983.636	1.076.667.865
- Khấu hao trong năm	-	-	662.384.748	-	662.384.748
31/12/2023	-	254.511.758	1.395.557.219	88.983.636	1.739.052.613
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2023	-	-	4.049.095.711	-	4.049.095.711
31/12/2023	-	-	3.386.710.963	-	3.386.710.963

Tại ngày 31/12/2023, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 343.495.394 đồng (tại ngày 31/12/2022 là 343.495.394 đồng).

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là: 2.146.166.661 đồng.

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là các Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn có giá trị nguyên giá 78.826.040.000 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngô Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
NGUYÊN GIÁ	298.551.203.185	-	-	298.551.203.185
- Quyền sử dụng đất	142.135.275.709	-	-	142.135.275.709
- Nhà	156.415.927.476	-	-	156.415.927.476
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	21.622.714.771	4.236.805.236	-	25.859.520.007
- Nhà	21.622.714.771	4.236.805.236	-	25.859.520.007
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	276.928.488.414	-	-	272.691.683.178
- Quyền sử dụng đất	142.135.275.709	-	-	142.135.275.709
- Nhà	134.793.212.705	-	-	130.556.407.469

(*): Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất tại số 65 Quốc Hương, phường Thảo Điền, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh và tại số 03 Đường 65, P Thảo Điền, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Xây dựng cơ bản	945.047.728	945.047.728
+ Khách sạn Glenwood City Resort 2 (*)	611.625.000	611.625.000
+ Khu du lịch Lộc An (*)	333.422.728	333.422.728
Cộng	945.047.728	945.047.728

(*): Khoản chi phí đầu tư thực hiện dự án Khu du lịch Lộc An, trong quá trình thực hiện triển khai do thị trường không ổn định, Công ty đang tạm dừng để đánh giá lại hiệu quả của dự án và xin ý kiến của Đại Hội để đưa ra định hướng trong thời gian tới.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngô Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	393.048.589.422	(3.550.556.859)		393.048.589.422
+ Công ty Cổ phần sản xuất và Thương mại Phương Đông	363.640.054.755	-	(*)	363.640.054.755
+ Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng	29.408.534.667	(3.550.556.859)	(*)	29.408.534.667
Đầu tư vào đơn vị khác	24.029.410.000	-		24.029.410.000
+ Công ty Cổ phần Phát triển nhà G Homes	24.029.410.000	-	(*)	24.029.410.000
Cộng	417.077.999.422	(3.550.556.859)		417.077.999.422

(*) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Các Công ty được đầu tư bởi Công ty chưa thực hiện niêm yết. Vì vậy, Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư của Công ty vào ngày 31/12/2023 như sau:

Mối quan hệ	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng	Công ty liên kết	21%	21%	Thương mại, dịch vụ
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông	Công ty liên kết	48,68%	48,68%	Sản xuất, thương mại
- Công ty Cổ phần Phát triển nhà G Homes	Đầu tư vào đơn vị khác	5,59%	5,59%	Kinh doanh BĐS, xây dựng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngô Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	912.044.480	912.044.480	1.034.412.480	1.034.412.480
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất động sản Phát An Gia	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Xuất Nhập khẩu Hoàng Gia Phát	226.704.500	226.704.500	226.704.500	226.704.500
- Các khách hàng khác	185.339.980	185.339.980	307.707.980	307.707.980
Cộng	912.044.480	912.044.480	1.034.412.480	1.034.412.480

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2023		31/12/2023	
	Giá trị	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	378.861.251	1.594.014.212	1.600.178.855	372.696.608
Thuế thu nhập cá nhân	77.262.727	115.684.735	134.930.673	58.016.789
Cộng	456.123.978	1.709.698.947	1.735.109.528	430.713.397
Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	294.310.871	-	-	294.310.871
Cộng	294.310.871	-	-	294.310.871

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
Vay ngắn hạn	921.600.000	921.600.000	1.121.461.108	80.921.600.000
Trái phiếu phát hành Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	199.861.108	80.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam (*)	921.600.000	921.600.000	921.600.000	921.600.000
Vay dài hạn	617.600.000	617.600.000	-	921.600.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam (*)	617.600.000	617.600.000	-	921.600.000
Cộng	1.539.200.000	1.539.200.000	1.121.461.108	81.843.200.000
				80.721.738.892
				79.800.138.892
				1.539.200.000
				1.539.200.000
				82.260.938.892

(*) Hợp đồng cấp tín dụng số 0319/22/TSN/GHTD ngày 12/08/2022 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền. Giới hạn cấp tín dụng 2.768.000.000 đồng, thời hạn cấp tín dụng của giới hạn cấp tín dụng là 60 tháng. Tài sản thế chấp là xe ô tô con nhãn hiệu HONGQI CA6520H0EVXC 04 chỗ do Trung Quốc sản xuất, mới 100% thuộc sở hữu của khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	150.000.000	3.947.675.223
- Chi phí lãi vay	-	3.868.771.114
- Các khoản trích trước khác	150.000.000	78.904.109
Cộng	150.000.000	3.947.675.223

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.346.063.029	1.399.859.829
- Kinh phí công đoàn	58.929.029	57.796.329
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	283.634.000	241.563.500
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.003.500.000	1.100.500.000
b) Dài hạn	-	-
Cộng	1.346.063.029	1.399.859.829

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngõ Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2022	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	85.866.370.310	1.075.089.899.520
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	(43.791.581.326)	(43.791.581.326)
31/12/2022	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	42.074.788.984	1.031.298.318.194
01/01/2023	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	42.074.788.984	1.031.298.318.194
- Lãi trong năm nay	-	-	-	35.939.331.273	35.939.331.273
- Thù lao Hội đồng quản trị (*)	-	-	-	(363.500.000)	(363.500.000)
31/12/2023	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	77.650.620.257	1.066.874.149.467

(*) Theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 290423/NQ-DHĐCĐ ngày 29/4/2023 thông qua tờ trình thù lao Hội đồng Quản trị năm 2023 là 2% Lợi nhuận sau thuế từ nguồn Lợi nhuận sau thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

19.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	Năm 2023	Năm 2022
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

19.3 CỔ PHIẾU

	31/12/2023	01/01/2023
	<u>CP</u>	<u>CP</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	101.350.100	101.350.100
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	101.350.100	101.350.100
+ Cổ phiếu phổ thông	101.350.100	101.350.100
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	5.666.010	5.666.010
+ Cổ phiếu phổ thông	5.666.010	5.666.010
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.684.090	95.684.090
+ Cổ phiếu phổ thông	95.684.090	95.684.090
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Doanh thu kinh doanh Bất động sản đầu tư	18.271.816.853	118.857.003.809
- Doanh thu khác	-	26.104.000.000
Cộng	<u>18.271.816.853</u>	<u>144.961.003.809</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư	5.494.556.456	131.114.249.514
Cộng	5.494.556.456	131.114.249.514

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.608.829.875	2.553.590.729
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.164.995.134	5.588.235.294
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	4.497	-
Cộng	23.773.829.506	8.141.826.023

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí lãi vay	914.612.273	18.066.448.423
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	44.064.690.000
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	768.509	-
- Dự phòng tổn thất đầu tư	368.053.193	369.674.150
- Chi phí tài chính khác	179.527	352.917.511
Cộng	1.283.613.502	62.853.730.084

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nhân viên quản lý	1.652.448.643	1.814.328.130
- Chi phí vật liệu quản lý	35.453.420	45.443.763
- Chi phí đồ dùng văn phòng	-	-
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	662.384.748	609.282.881
- Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
- Chi phí dự phòng	3.880.635.100	927.837.750
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	903.973.380	880.801.344
- Chi phí bằng tiền khác	485.465.378	303.253.854
Cộng	7.624.360.669	4.584.947.722

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

25. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	1.672.571.061
- Tiền phạt thu được (*)	8.300.000.000	-
- Các khoản khác	243	118.350.439
	8.300.000.243	1.790.921.500

(*): Khoản phạt thu thanh lý theo hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/8/2020 và thỏa thuận thanh lý ngày 27/12/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và Công ty TNHH Sài Gòn Retreat.

26. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Các khoản bị phạt	3.784.702	3.600.000
- Các khoản chi phí khác	-	128.805.338
	3.784.702	132.405.338

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	35.939.331.273	(43.791.581.326)
Các khoản chi phí không được khấu trừ	129.784.702	321.921.037
Các khoản thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	36.069.115.975	5.588.235.294
- Chuyển lỗ năm trước	27.904.120.841	-
- Cổ tức lợi nhuận được chia	8.164.995.134	5.588.235.294
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	-	(49.057.895.583)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên vật liệu	35.453.420	45.443.763
- Chi phí nhân công	1.652.448.643	1.814.328.133
- Khấu hao tài sản cố định	4.899.189.984	8.065.123.391
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.159.435.290	880.801.344
- Chi phí bằng tiền khác	491.754.688	113.738.152
- Chi phí dự phòng	3.880.635.100	-
	13.118.917.125	10.919.434.783

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

29. THÔNG TIN KHÁC

29.1 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong năm như sau:		
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	282.250.000	581.802.060
Ông Nguyễn Nhân Bảo	-	517.802.060
Bà Ngô Tố Giao	282.250.000	64.000.000
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị	424.150.000	554.364.000
Nguyễn Gia Bảo	86.400.000	236.844.000
Nguyễn Nhân Bảo	54.000.000	203.040.000
Bùi Đức Nhân	154.500.000	54.000.000
Nguyễn Hải Thanh Bình		60.480.000
Ngô Tố Giao	75.250.000	
Lê Thị Thu Hiền	54.000.000	-
	706.400.000	1.136.166.060

29.2 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính là số liệu trên Báo cáo tài chính kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Chi nhánh Hà Nội – Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc

Ngô Tố Giao